

AUSLOBUNGSUNTERLAGEN

FÜR EINEN ARCHITEKTENWETTBEWERB IM SINNE EINES EINGELADENEN WETTBEWERBES

Fritschle Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Quartier Hinzistobler Straße, Ravensburg | März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – WETTBEWERBSVERFAHREN.....	4
1.1 ANWENDUNG, ANERKENNUNG RPW	4
1.2 AUSLOBER, BETREUUNG UND VORPRÜFUNG.....	4
1.3 ZWECK DES VERFAHRENS.....	5
1.4 ART DES VERFAHRENS	5
1.5 TEILNEHMER, AUSWAHL DER TEILNEHMER.....	5
1.6 ENTSCHEIDUNGSGREMIUM	7
1.7 ZULASSUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN.....	8
1.8 BEURTEILUNGSKRITERIEN	8
1.9 VERGÜTUNG / HONORAR	9
1.10 WETTBEWERBSLEISTUNGEN UND KENNZEICHNUNG.....	9
1.10.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR (DARSTELLUNG IM LAGEPLAN M 1:500)	10
1.10.2 GRUNDRISSSE (M 1:200)	10
1.10.3 ANSICHTEN/SCHNITTE (M 1:200)	11
1.10.4 BAU- UND FUNKTIONSBESCHREIBUNG.....	11
1.10.5 beschreibung des energiekonzeptes	11
1.10.6 FLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277.....	11
1.10.7 GRZ / GFZ.....	12
1.10.8 KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276, EINSCHL. KENNWERT BGF / BRI	12
1.10.9 STELLPLATZNACHWEIS (PKW UND RAD)	13
1.10.10 MODELL (M 1:500)	13
1.10.11 VERFASSELERKLÄRUNG	13
1.10.12 BERECHNUNG KOSTENKENNWERTE KG 200-500, KG 700	13
1.10.13 VERZEICHNIS EINGEREICHTER UNTERLAGEN	14
1.11 TERMINE	14
1.11.1 RÜCKFRAGEN	14
1.11.2 EINLIEFERUNGSTERMIN	15
1.12 WEITERE BEAUFTRAGUNG	15
1.12.1 VERGÜTUNG WEITERER BEAUFTRAGUNG	15
1.13 EIGENTUM, RÜCKSENDUNG, HAFTUNG	16

1.13.1	URHEBERRECHT, NUTZUNG, ERSTVERÖFFENTLICHUNG.....	16
1.13.2	BEKANNTGABE DES ERGEBNIS.....	16
TEIL II – RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN.....		17
2.1	STÄDTEBAULICHES ZIELBILD	17
2.2	DETAILANFORDERUNGEN	18
2.3	RAVENSBURG.....	18
2.4	WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK, GEBÄUDEBESTAND	19
2.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	20
2.6	ERSCHLIEßUNG DES WETTBEWERBSAREALS	21
2.7	STELLPLÄTZE.....	21
2.8	TOPOGRAFIE UND HÖHENPUNKTE	22
2.9	BAURECHT / BEBAUUNGSPLAN	22
2.10	GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	23
2.11	KLIMABELANGE.....	23
2.12	VERKEHRSLÄRM	24
2.13	GEWERBELÄRM.....	24
2.14	BAUGRUND UND ENTWÄSSERUNG/VERSICKERUNG	24
2.15	ARTENSCHUTZ	25
2.16	VER-/ENTSORGUNG.....	26
2.17	FRÜHZEITIG ZU BEACHTENDE ANFORDERUNGEN.....	26
2.18	ABGABELEISTUNGEN	27
TEIL III – ANLAGEN.....		28

TEIL I – WETTBEWERBSVERFAHREN

1.1 ANWENDUNG, ANERKENNUNG RPW

Der Planungswettbewerb wird als nicht offener, eingeladener Wettbewerb ausgelobt. Die Grundsätze und Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) finden keine Anwendung. Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch, das Verfahren ist anonym.

1.2 AUSLOBER, BETREUUNG UND VORPRÜFUNG

AUSLOBER

Fritschle Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Dieterskircher Straße 25, 88524 Uttenweiler
Geschäftsführer, Mathias Fritschle und Christoph Fritschle

WETTBEWERBSBETREUUNG UND VORPRÜFUNG

Mit der Verfahrensbetreuung und Abwicklung sind beauftragt:

REM ASSETS Unternehmensimmobilien AG
Tübinger Straße 43
70178 Stuttgart

Ansprechpartner:
Herr Dipl.-Ing. Jörg Steiner
Tel.: +49 (0) 711-20 37 96 0
E-Mail: j.steiner@rem-assets.de

Frau B.A. Nicole Kösling
Tel.: +49 (0) 711-20 37 96 0
E-Mail: n.koesling@rem-assets.de

1.3 ZWECK DES VERFAHRENS

Gegenstand des Verfahrens ist die Planung einer Immobilienprojektentwicklung der Fritschle Projektentwicklung GmbH & Co. KG in Ravensburg. Architekturbüros sollen planerische Lösungsansätze für die Entwicklung eines Quartiersbausteins am Standort Hinzistobler Straße 10 + 12 erarbeiten. Der Planungsprozess besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach HOAI Leistungsphase 1-4. Fritschle Projektentwicklung GmbH & Co. KG behält sich vor, die Planungen der Leistungsphasen 5-9 (HOAI) an Dritte zu vergeben.

1.4 ART DES VERFAHRENS

Der Planungswettbewerb wird als nicht offener, eingeladener Wettbewerb ausgelobt und zielt auf die Vergabe eines Planungsauftrages Leistungsphase 1-4 ab.

1.5 TEILNEHMER, AUSWAHL DER TEILNEHMER

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde eine Präqualifikation durchgeführt und folgende acht Büros ausgewählt, am eigentlichen Verfahren mit planerischem Beitrag teilzunehmen. Aufgrund der Bewertungskriterien ist es den Büros freigestellt, entsprechende Fachplaner wie ein, Stadt- und Verkehrsplanungsbüro und ein Energieplanungsbüro miteinzubeziehen. Ein Landschaftsarchitekturbüro muss für die Planung hinzugezogen werden.

Teilnahmeberechtigt sind folgende eingeladene Büros:

- Büro 1: **Rapp Architekten**
Magirus-Deutz-StraÙe 14
89077 Ulm
- Büro 2: **mlw architekten morent lutz winterkorn PartG mbB**
GartenstraÙe 14
88212 Ravensburg

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

- Büro 3: **Grath Architekten BDA**
Marktstraße 10
88212 Ravensburg

- Büro 4: **LANZ SCHWAGER ARCHITEKTEN BDA PartG mbB**
Rheingutstraße 7
78462 Konstanz

- Büro 5: **STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GMBH**
Schlossstraße 47
70174 Stuttgart

- Büro 6: **Dietrich | Untertrifaller**
Arlbergstraße 117
6900 Bregenz

- Büro 7: **HERRMANN+BOSCH Architekten**
Teckstraße 56
70190 Stuttgart

- Büro 8:

Alle Büros müssen zunächst einen Präqualifizierungsprozess durchlaufen.

Die ausgewählten Unternehmen müssen alle nicht im eigenen Betrieb beschäftigten Personen, die am Wettbewerb beteiligt werden (Mitverfasser), benennen.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist für dieses Projekt möglich.

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

1.6 ENTSCHEIDUNGSGREMIUM

Das Entscheidungsgremium wurde in folgender Zusammensetzung gebildet. Das Gremium tagt in nichtöffentlicher Sitzung und trifft die abschließenden Entscheidungen. Das Entscheidungsgremium besteht aus den nachstehend genannten Personen. Die letztendliche Entscheidung obliegt dem Vorhabenträger.

SACHPREISRICHTER / MITGLIEDER ENTSCHEIDUNGSGREMIUM (STIMMRECHT)

Fritschle GmbH & Co. KG:

Mathias Fritschle (Geschäftsführer)

Christoph Fritschle (Geschäftsführer)

Hubert Kaiserauer (Geschäftsführer)

Vertreter des Gemeinderates:

Herrn Markus Brunner (Fraktion CDU), Vertreter Herr Dr. Ulrich Höflacher (BfR)

Frau Martina Lehn (Fraktion Grüne), Vertreter Herr Frank Walser (SPD)

FACHPREISRICHTER / MITGLIEDER ENTSCHEIDUNGSGREMIUM (STIMMRECHT)

Bürgermeister Dezernat III, Bau- und Umweltverwaltung:

Herr Dirk Bastin

Beirat für Städtebau:

Herr Mathias Hähnig

Frau Susanna Hirzler

Frau Gabriele D`Inka oder Herr Christian Matt

Weitere Fachleute:

Herr Prof. Kai Bierich, Stuttgart

Frau Prof. Dr.-Ing. Christina Jeschke, Biberach

Der Vorsitzende der Sitzung wird durch das Entscheidungsgremium festgelegt.

1.7 ZULASSUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

Das Entscheidungsgremium lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu,

- die termingemäÙ eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen VerstoÙ gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Über die Zulassung entscheidet das Entscheidungsgremium. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten sind zu protokollieren.

1.8 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Beurteilung der zugelassenen Wettbewerbsarbeiten erfolgt anhand der folgenden Kriterien. Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien spiegelt keine Prioritätensetzung wieder.

- Städtebauliches Konzept inkl. freiräumlicher Grundidee
- Architektonischer Entwurf
- Funktionserfüllung
- Wirtschaftlichkeit
- Energiekonzept
- Erschließungskonzept (Gelände, Gebäude)
- Gestaltungscharakter (Fassade, Materialität)
- Realisierbarkeit

Die Wahl der Konstruktionsweise nimmt keinen Einfluss auf die Bewertung der Wettbewerbsbeiträge.

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

1.9 VERGÜTUNG / HONORAR

Jedes teilnehmende Architekturbüro, das einen beurteilungsfähigen und den Anforderungen entsprechenden Beitrag im Wettbewerb abgibt, erhält ein Grundhonorar in Höhe von 7.500,00€ zzgl. Mehrwertsteuer. Zusätzlich werden für die drei besten Arbeiten folgende Preisgelder ausgeschüttet:

1. Preis: 15.000,00 €
2. Preis: 10.000,00 €
3. Preis: 5.000,00 €

Die Fritschle Projektentwicklung GmbH & Co. KG verpflichtet sich, die Verfasser der Wettbewerbsarbeit des Entwurfs, der den Zuschlag erhalten hat, mindestens bis einschließlich Leistungsphase 4 (HOAI), bzw bis zur Einreichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beauftragen. Die Verfasser der Fachrichtung Landschaftsarchitektur sind entsprechend zu beauftragen sowie die der Fachrichtung Stadtplanung, sofern sie als Verfasser mitgewirkt haben.

Die dafür zu erbringende Mindestleistung ist unter Punkt 1.10 „Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung“, sowie Punkt 2.17 “Abgabeleistungen“ definiert.

1.10 WETTBEWERBSLEISTUNGEN UND KENNZEICHNUNG

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Zahlen (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen.

Zusätzlich erbrachte Leistungen können ggf. in der Beurteilung der Arbeit berücksichtigt werden. Als Planformat ist einheitlich DIN A0 zu verwenden. Eine maximale Anzahl von drei DIN A0 Plänen wird vorgegeben. Prüfpläne sind in einfacher Qualität, nicht als Präsentationspläne einzureichen. Alle Präsentationspläne, Konzepte, Beschreibungen, Berechnungen etc. sind auf einem Datenträger einzureichen (Bilddateien farbig, 150 dpi), Präsentationspläne als Bilddatei, jpg oder PDF, Konzepte, Beschreibungen, Berechnungen etc. wahlweise im Format Word, Excel oder PDF.

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

1.10.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR (DARSTELLUNG IM LAGEPLAN M 1:500)

Die städtebauliche Struktur beinhaltet Aussagen über:

- städtebauliche Einfügung und Positionierung des Baukörpers mit Dachaufsicht, Dachaufbauten sowie mit Angabe der Geschossigkeit und Erläuterung der städtebaulichen Bezüge,
- mögliche Bauabschnitte,
- die externen und internen Erschließungen des Grundstücks (Zufahrten / Zuwege für den Eingang und Andienungsflächen für den Markt (Schleppkurven für Anlieferung), den motorisierten Individualverkehr, sowie für Fußgänger, Radfahrer und Gebäudezugänge),
- Flächen für ruhenden Verkehr,
- Gestaltungscharakter der Freiflächen mit Darstellung der funktionalen sowie der freiraumplanerischen Qualitäten,
- freiräumliche Vernetzung über das Plangebiet hinaus.

1.10.2 GRUNDRISSSE (M 1:200)

Das Gebäude soll mittels Grundrissen (M 1:200), welche die Strukturierung der Flächen klar erkennen lassen, dargestellt werden. Bei Wiederholungen von Stockwerken sind Regelgrundrisse bzw. die Darstellung von Varianten ausreichend.

Der Erdgeschossgrundriss ist im Zusammenhang mit den angrenzenden privat/öffentlich zugeordneten Freiflächen darzustellen. Für die Außenanlagen soll ein grundsätzliches Konzept zur Gestaltung der Freiflächen mit Darstellung der Wege, begrünten und versiegelten Flächen, Baumstellungen etc. erarbeitet werden.

Weiter ist die Lage und Anzahl der oberirdischen Stellplätze und wesentlichen raumwirksamen Nebenanlagen (insb. Fahrradabstellanlagen und Flächen für Müllbehälter), mit Darstellung der

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

Zufahrten und Eingänge anzugeben. Die Darstellung einer Tiefgarage und der technischen Funktionsflächen ist ebenfalls notwendig. Die dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegende Idee der Freiraumgestaltung muss erkennbar sein.

1.10.3 ANSICHTEN/SCHNITTE (M 1:200)

Die zum Verständnis der Planung notwendigen wesentlichen Ansichten (M 1:200) sind darzustellen. Zur Erläuterung der Planung sind mindestens zwei Querschnitte zu legen, die die gewählte Geschossigkeit und Einbindung aufzeigen, inklusive Darstellung des Außenbereiches.

Bei den Querschnitten sind die Anschnitte der vorhandenen Nachbarbebauung darzustellen. Die Darstellungen sollen die Einpassung im Verlauf der Straße, Höhenstaffelung und die vorgeschlagene Fassadengliederung im Zusammenhang mit den Nachbarbauten verdeutlichen.

1.10.4 BAU- UND FUNKTIONSBESCHREIBUNG

Eine zusammenfassende Bau- und Funktionsbeschreibung, die die wesentlichen Entwurfsgedanken und funktionellen Aspekte des Entwurfs erklären, wird gefordert.

1.10.5 BESCHREIBUNG DES ENERGIEKONZEPTE

Eine zentrale Energieversorgung vor Ort im gesamten Quartier soll gewährleistet sein und ist zu erläutern. Beleuchtung und Geräte sind schon jetzt, soweit möglich, zu berücksichtigen und in einem Konzept der Technischen Gebäudeausstattung darzustellen.

Der Energiestandard ist mit KfW40 + erneuerbaren Energien vorgesehen.

1.10.6 FLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277

Eine Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) aller geplanten Baukörper und aller geplanten Geschosse (ober- und unterirdisch) ist in leicht prüfbarer Weise anzufertigen – ggf. zur besseren Nachvollziehbarkeit mit Beifügung maßstäblicher und mit den Hauptmaßen versehener Berechnungsskizzen.

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

Eine Berechnung der befestigten und Hauptnutzflächen nach DIN 277 in leicht prüfbarer Weise und Beifügung maßstäblicher und mit den Hauptmaßen versehener Berechnungsskizzen. Mindestens gefordert ist die Darstellung von

- Brutto-Grundfläche (BGF),
- Brutto-Rauminhalt (BRI),
- Nutzfläche (NUF)
- vermarktungsfähige Fläche (nach WoFIV bzw. gif)

sowie die Berechnung der Kennwerte

- Brutto-Grundfläche (BGF),
- Brutto-Rauminhalt (BRI),
- vermarktungsfähige Fläche (BGF)

Die Ermittlung der BGF pro Wohnung und Darstellung der Flächenübersicht für den Nahversorger (gegliedert in Lager- und Verkaufsfläche), der Anzahl der Wohnungen, sowie Ermittlung der Fassadenfläche ist ebenfalls darzustellen.

1.10.7 GRZ / GFZ

Eine Berechnung von GRZ und GFZ aller oberirdischen Bebauungen ist anzufertigen.

1.10.8 KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276, EINSCHL. KENNWERT BGF / BRI

Ermittlung der Baukosten nach DIN 276 KG 200-700 (mindestens erste Ebene) sowie Berechnung von Kostenkennwerten BGF / BRI, HNF/BGF (KG 300, 400) gesamt und unterteilt in Handel, Wohnnutzungen und UG Parkgarage, sowie Kostenkennwerte Fassade in € pro m² BGF.

- Kosten für den Grundstückserwerb und für die Projektsteuerung sind nicht mit zu berücksichtigen
- Eine Vorlage zur Kostenschätzung wurde von REM ASSETS erstellt

1.10.9 STELLPLATZNACHWEIS (PKW UND RAD)

Eine Berechnung der nachgewiesenen Stellplätze in leicht prüfbarer Weise unter Beifügung von Berechnungsskizzen ist vorzunehmen. Die Anzahl der notwendig nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung (siehe Anlage). Für den Einzelhandel sind in der Planung 65 Stellplätze nachzuweisen.

1.10.10 MODELL (M 1:500)

Das Umgebungsmodell als Massenmodell in weiß wird vom AG gestellt, die Beiträge sind im vorhandenen Modellumgriff einzupassen und ggf. farblich im Vergleich zur Umgebung hervorzuheben.

1.10.11 VERFASSELERKLÄRUNG

Die Verfassererklärung auf dem in den Anlagen (Anlage A) beigefügten Vordruck ist unterschrieben, in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag beizulegen. Auf dem Umschlag ist die sechsstellige Kennziffer zu vermerken.

1.10.12 BERECHNUNG KOSTENKENNWERTE KG 200-500, KG 700

Kostengruppe	Handel	Wohnen	Σ Gesamtprojekt
KG 200			
KG 300			
KG 400			
KG 500			
KG 700			
Kennwert KG 300 + 400 / m ² BGF			
Kennwert KG 300 + 400 / m ² WF	-		-

Die Kostenkennwerte sind qualitativ mindestens in folgender Tiefe zu beschreiben (siehe Tabelle).

Es wird erwartet, dass die berücksichtigten Kosten den Darstellungen im eingereichten Wettbewerbsbeitrag entsprechen.

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

1.10.13 VERZEICHNIS EINGEREICHTER UNTERLAGEN

Anzufertigen ist eine Tabelle mit der Aufstellung aller eingereichten Unterlagen.

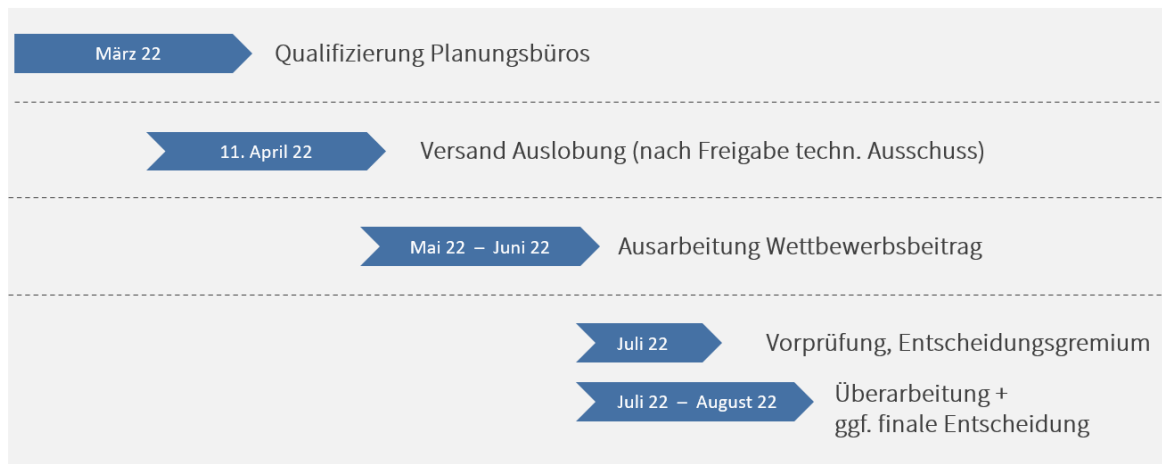
1.11 TERMINE

1.11.1 RÜCKFRAGEN

Rückfragen können bis zum **XX.XX.2022**, 17:00 Uhr schriftlich per Mail (n.koesling@rem-assets.de) an das Büro REM ASSETS Unternehmensimmobilien AG gerichtet werden. Die schriftlichen Rückfragen sind als .doc oder Text Dokument, bzw. kopierbar per Mail einzureichen, nicht aber als .pdf oder als geschütztes pdf Format.

Die Rückfragen werden vom Auslober bis zum **XX.XX.XXXX** per E-Mail beantwortet. Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

Ablauf Wettbewerb



EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

1.11.2 EINLIEFERUNGSTERMIN

Einlieferungstermin der Pläne und des Modells ist der **XX.XX.XXXX**, 17:00 Uhr
Spätestens an diesen Tagen ist die Wettbewerbsarbeit einzureichen.

REM ASSETS Unternehmensimmobilien AG
z.Hd. B.A. Nicole Kösling
Tübinger Straße 43
70178 Stuttgart

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt die Einlieferung im Büro der Wettbewerbsbetreuung, nicht die Aufgabe bei der Post oder anderen Versandunternehmen.

Nach dem genannten Zeitpunkt eingehende Unterlagen werden nicht zur Wertung zugelassen.
Der Teilnehmer hat selbst dafür Sorge zu tragen, dass die Unterlagen rechtzeitig im Büro der Wettbewerbsbetreuung ankommen. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen. In allen Fällen sind die Arbeiten für den Auslober kostenfrei einzusenden.

1.12 WEITERE BEAUFTRAGUNG

Es ist vorgesehen, mindestens die Planungsleistung LP 1-4 an einen der Preisträger zu vergeben.
Hierfür wird gegebenenfalls partnerschaftlich vorab eine Nacharbeit bzw. Konkretisierung der Planung vorgenommen.

1.12.1 VERGÜTUNG WEITERER BEAUFTRAGUNG

Eine Vergütung der Planungsleistungen wird entsprechend der HOAI vorgesehen. Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Honorars nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Durch Ihre Unterschrift in der Verfassererklärung versichern die Wettbewerbsteilnehmer, dass sie die geistigen Urheber der Wettbewerbsarbeiten sind.

1.13 EIGENTUM, RÜCKSENDUNG, HAFTUNG

Die eingereichten Unterlagen aller Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

1.13.1 URHEBERRECHT, NUTZUNG, ERSTVERÖFFENTLICHUNG

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer erfolgt in Anlehnung an § 8 Abs. 3 RPW. Wettbewerbsarbeiten dürfen von dem Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden. Eine öffentliche Ausstellung der Arbeiten ist vorerst nicht geplant.

1.13.2 BEKANNTGABE DES ERGEBNIS

Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbes durch Übersendung des Protokolls des Entscheidungsgremiums unverzüglich mitteilen. Eine Mitteilung / Bekanntmachung an die Öffentlichkeit erfolgt zeitnah durch den Auslober im Rahmen des anschließenden Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

TEIL II – RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

2.1 STÄDTEBAULICHES ZIELBILD

Das bis dato vorwiegend gewerblich genutzte Areal Hinzistobler Straße 10 und 12 stellt eine städtebaulich gewichtige Entwicklungsfläche in der Ravensburger Oststadt dar. Ziel des durchgeführten eingeladenen Realisierungswettbewerbs ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt zur Schließung der Nahversorgungslücke im Osten der Kernstadt und mehreren Mehrfamilienhäusern mit einem heterogenen Wohnraumangebot aus Singlewohnungen, 2-3-Zimmer-Wohnungen und Wohnungen für Familien für unterschiedliche Nutzungsansprüche unter Einhaltung der Erfordernisse und Grundsätze des „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“.

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand in Richtung Hinzistobel und bildet zusammen mit der östlich angrenzenden städtischen Grünfläche an der Berliner Straße den Siedlungsaufakt. Durch das Projekt kann, in topographisch anspruchsvoller Westhanglage, ein zeitgemäßer, städtebaulich hochwertiger Quartiersbaustein geschaffen werden, der die angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen angemessen aufnimmt und weiterentwickelt. Die Funktion der Hinzistobler Straße und der angrenzenden Bereiche als wichtige, das Flappachtal bzw. den Ravensburger Siedlungskörper mit Kaltluft versorgenden Korridor darf durch die neue Bebauung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Zur Einhaltung der Nicht-Großflächigkeit darf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m² nicht überschreiten, hinzu kommen benötigte Nebenflächen. Der Einzelhandel ist in architektonisch qualitativer Weise in die Wohnbebauung zu integrieren.

Mit dem Ziel einer moderaten städtebaulichen Innenentwicklung soll sich die Neubebauung an der maximal dreigeschossig wirkenden Bestandsbebauung orientieren. Die Dichte soll sich an der für ein Mischgebiet nach §6 BauNVO ausrichten. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) einen Wert von 1,3 ausschöpfen. Weitere Überschreitungen dieser Werte sind in begrenztem Umfang bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe möglich, wobei die räumlichen Anforderungen des Lebensmittelmarktes in den genannten Werten bereits berücksichtigt ist. Die Parkierung soll vorwiegend unterirdisch erfolgen. Zwischen den Gebäuden wird eine anspruchsvolle qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung begrüßt, die die (süd)östlich angrenzenden in ihrer Funktion zu erhaltenden Grünstrukturen aufgreift und für das Quartier gewinnbringend weiterentwickelt.

2.2 DETAILANFORDERUNGEN

Zentrales Ziel der Auslobung ist es, ein wirtschaftlich tragfähiges Bebauungs- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung einer für das Gebiet angemessenen städtebaulichen Struktur bzw. Dichte zu entwickeln (vgl. "Städtebauliches Zielbild" Kapitel II.2.1).

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Hohes Maß an Funktionalität
- Baustilistisch ansprechende, zeitgemäÙe architektonische Lösung
- Möglichkeit für Drittverwendung / Fremdvermietung von Gebäudeteilen
- Flache und flach geneigte Dächer sind zu begrünen (mind. 12 cm Substrat)
- Die Umsetzung des Vorhabens ist in ein oder zwei Bauabschnitten möglich
- Unterirdische Bauteile sind mit ausreichend Erde zu überdecken (mind. 100 cm), bei Baumstandorten entsprechend mehr
- Nachweis Raumprogramm Einzelhandel (siehe Anlage „Anforderungen Einzelhandel“)

Der Wohnungsmix kann nach folgendem Schlüssel eingeplant werden:

Wohnungstyp	Anzahl Zimmer	%-Anteil
Singlewohnungen	1-2 Zimmer	15%
2-3 Zimmer Wohnungen	2-3 Zimmer	40%
Wohnungen für Familien	3 Zimmer und mehr	45%

2.3 RAVENSBURG

Ravensburg ist eine große Kreisstadt und dynamisches Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben. Rund 50.000 Einwohner leben in der Kernstadt und in den drei Ortschaften Eschach, Taldorf und Schmalegg. Das gesamte Stadtgebiet umfasst rund 9.200 Hektar. Aufgrund seiner räumlich günstigen Lage im Herzen Oberschwabens unweit des Bodensees, des Allgäus und der Alpen, der gut ausgebauten Infrastruktur, mannigfaltiger Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen sowie kultureller Angebote ist Ravensburg ein attraktiver Wohnstandort und Lebensmittelpunkt.

2.4 WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK, GEBÄUDEBESTAND

Das Wettbewerbsgebiet in der östlichen Vorstadt umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2002/6 und 2001/13 sowie die (südöstlich) der beiden Grundstücke liegende städtische Grünfläche auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3480. Das Gebiet wird nördlich durch die Hinzistobler Straße (K 7976), östlich durch die Berliner Straße und westlich durch den Karlsbader Weg begrenzt.

Auf dem Wohngrundstück 2001/14 befindet sich ein Einfamilienhaus, welches über die Hinzistobler Straße erschlossen wird. Das Grundstück hat auch im zukünftigen Konzept ein Überfahrrecht über das Grundstück 2001/13. Dies muss in der Planung berücksichtigt werden.

Die Grundstücksgröße für das engere Vorhaben beträgt rund 9.095 m². Die ebenfalls zu betrachtende in ihrer grünordnerischen Funktion zu erhaltende (süd)östlich gelegene städtische Grünfläche ist rund 985 m² groß.

Im Plangebiet finden sich verschiedene städtebauliche Strukturen. Die benachbarten baulichen Strukturen sind überwiegend während der Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte entstanden.

Nördlich des Wettbewerbsgrundstückes schließt eine reine Wohnbebauung an. Die nördliche Bestandsbebauung befindet sich in einiger Entfernung zum Wettbewerbsgrundstück jenseits der Hinzistobler Straße und einer sich anschließenden städtischen Grünfläche. Die Erschließung erfolgt von Norden. Im westlich gelegenen Karlsbader Weg in unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Mehrfamilien- sowie zwei Doppelhäuser mit vorgelagerten Parkierungsmöglichkeiten und rückwärtigen Gärten. Die Gebäude weisen eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss auf. Die Satteldächer der Gebäude stehen traufständig zur Straße. Am Ende des Karlsbader Wegs südwestlich finden sich größere Mehrparteienhäuser mit Flachdach wieder. Diese weisen eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen auf. Entlang der Berliner Straße, südöstlich vom Wettbewerbsgrundstück reihen sich freistehende Einfamilienhäuser mit umliegenden Gärten auf und einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Satteldächer der Gebäude stehen giebelständig zur Straße.

2.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet befindet sich direkt an der innerörtlichen Kreisstraße K 7976, welche die Ravensburger Oststadt mit dem ländlichen Ortsteil Hinzistobel verbindet. Es ist über die ca. 200 m entfernte B32 in östliche Richtung nach Wangen i. A. sowie über die Wangener Str. / Schussenstraße – die entlang der Altstadt-Nordseite eine hochbelastete Durchgangsstraße ist – an die B30 nach Ulm/ Friedrichshafen angebunden. Langfristig ist die Umfahrung der Ravensburger Altstadt durch den im Ortsteil Knollengraben beginnenden und im Ravensburger Süden auf die B30 treffenden Molldietetunnel vorgesehen.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der Wangener Straße wurde überprüft. Sie wird die zusätzlichen Verkehre bewältigen. Die überwiegende Erschließung mit motorisiertem Verkehr inklusive Andienung des Marktes muss an einer Stelle über die Hinzistobler Straße erfolgen und ist mit dem per Baulast gesicherten Zufahrtserfordernis des Grundstücks Hinzistobler Straße 12/1 abzustimmen. Die erforderlichen Rangierflächen für die Andienung müssen nachgewiesen werden. Entsprechende Rangierradien sind darzustellen. Die übrige Erschließung für den motorisierten Verkehr kann über den Karlsbader Weg geführt werden, nicht aber über die Berliner Straße bzw. die Berliner Straße begleitenden Grünflächen. Die Grundzüge der Inneren Erschließung, insbesondere der Kundenströme, die zu Fuß oder mit dem Rad ankommen, ist darzustellen. Abgestimmt auf die Zufahrtssituation für den motorisierten Verkehr ist im Bereich der Hinzistobler Straße an geeigneter Stelle eine Querungshilfe für Fußgänger zu verorten, die die sichere fußläufige Erreichbarkeit des Marktes aus dem Wohnquartier nördlich der Hinzistobler Straße verkehrsgünstig gewährleistet.

Die logistischen Ströme der Versorgung des Nahversorgers, seines Personals und der Belieferung müssen im Entwurf erkennbar sein. Eine Überschneidung von Prozessen der wohnwirtschaftlichen Nutzung und des Nahversorgers sind zu vermeiden. Dies gilt auch für die Tiefgaragenstellplätze.

Die Wegeverbindungen durch die städtische Grünfläche an der Berliner Straße zu den Wohngebäuden im Bereich der Sackgasse der Berliner Straße sind im Wegeverlauf zu erhalten oder so auszubilden, dass der kürzeste Anschluss an den Treppenweg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3478 erhalten und so eine Fahrbahnquerung auf direktem Weg möglich bleibt. Die Wegeverbindung zum Anschluss an den gemeinsamen Geh-/ Radweg in Richtung Hinzistobel ist auf kürzestem Weg zum bestehenden Anschluss auf der Ostseite an der Berliner Straße zu gewährleisten. Die Gehwegbreiten sollten jeweils mindestens 2,50 m betragen.

In direkter Nachbarschaft des Wettbewerbsgebiets verläuft eine Radvorrangroute des Radnetzes (Festlegung im Radverkehrskonzept des GMS, siehe Anlage), die in der Planung berücksichtigt werden soll. Diese führt über die Holbeinstraße entlang auf die nördliche Seite der Hinzistobler Straße und quert diese östlich der Berliner Straße.

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch die ca. 300 Meter, vom Einzugsgebiet entfernte Bushaltestelle „Abzweig Hinzistobel“, in der Wangener Straße gewährleistet. Über die Wangener Straße können die Innenstadt sowie auch Außerortsziele erreicht werden. Die Haltestelle wird von den Linien 21 und R40 alle 15 Minuten angefahren.

2.6 ERSCHLIEßUNG DES WETTBEWERBSAREALS

Die Erschließungssituation auf dem Grundstück, soll gegliedert werden in Verkauf, Wohnung und Parkierung und ist konkret im Entwurf zu lösen.

Das Wettbewerbsgrundstück wird von der Hinzistobler Straße, Berliner Straße und dem Karlsbader Weg umschlossen. Eine private Zufahrt zum Wohngrundstück 2001/14 muss dargestellt und über eine entsprechende Baulast gesichert werden. Zufahrten auf das Grundstück dürfen nicht breiter als maximal 6,50 m sein.

Insgesamt kann das zukünftige Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz ohne größere Beeinträchtigungen abgewickelt werden.

2.7 STELLPLÄTZE

Um den zusätzlichen Anforderungen an den öffentlichen Verkehrsraum für den Aspekt des künftig zu erwartenden Besucherverkehrs für das Wohn- und Dienstleisterbauprojekt gerecht zu werden, sind zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätzen 20 % allgemein anfahrbare Besucherplätze gefordert. Je nach Konzept gibt es die Möglichkeit bis zu 50 % dieser Forderungen durch ein schlüssiges innovatives Mobilitätskonzept zu ersetzen. Beispielsweise E-Sharing-Angebote mit Ladestationen, attraktive Fahrradabstellanlagen oder weitere Möglichkeiten. Bei verdichteten Bauformen sind die erforderlichen Nebenräume und Stellplätze unterirdisch vorzusehen.

Alle behindertengerechten Stellplätze sollten für die Wohnnutzung in der (Tief-) Garage an den Treppenhäusern platziert werden und müssen entweder ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

Von der Straße anfahrbare Stellplätze dürfen nicht breiter als 6,50 m sein.

Die Stellplätze und die Baumstandorte im Karlsbader Weg sind von der Anzahl her zu erhalten.

2.8 TOPOGRAFIE UND HÖHENPUNKTE

Der höchste Punkt des Wettbewerbsareals liegt an der südlichen Grenze zur Berliner Straße (Grundstück mit Fl.-Nr. 2002/6) mit rund 512,00 Meter ü. NN. Das Gelände fällt Richtung Nordwest stetig leicht zur Hinzistobler Straße und zum Karlsbader Weg ab. Der niedrigste Punkt an der Nordseite des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2002/6 liegt auf 501,00 Meter ü. NN. Somit ergibt sich ein Höhenunterschied von circa 11 Metern.

Bei der Planung des umliegenden Geländes auf ist auf einen natürlichen Geländeverlauf zu achten. Zulässig ist es geringfügige Abgrabungen oder Aufschüttungen vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern. Die natürlich vorhandene Geländeoberfläche auf dem Wettbewerbsgrundstück muss ausreichend gesichert werden. Bei Angleichungen an die Bestandsnutzung oder der umliegenden Verkehrsflächen, ist auf harmonische Übergänge von den jeweiligen Nutzungen zu den Freiflächen zu achten.

2.9 BAURECHT / BEBAUUNGSPLAN

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für einen Teil der Wettbewerbsgrundstücke vor, sodass durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte moderate städtebauliche Verdichtung geschaffen werden soll. Dabei soll die bisherige Art der Nutzung des Areals als Mischgebiet beibehalten werden.

Die Dachform ist frei wählbar (Flachdach, flach geneigte Dächer, Satteldächer, ...) und muss sich in die Nachbarbebauung einpassen.

Als Art der Nutzung soll im Bebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sind drei Vollgeschosse, eine GRZ von max. 0,6 sowie eine GFZ von max. 1,3 vorgesehen

Für den nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt (max. 800 m² Verkaufsfläche) sind Stellplätze (vorzugsweise unterirdisch) mit einer Breite von mindestens 2,70 m vorzusehen.

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen. Die Gebäudekörnung muss die umliegende Bebauung in angemessener Weise berücksichtigen.

2.10 GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT

Das Areal ist derzeit stark versiegelt mit wenigen randlichen Grünstrukturen. Entlang der Berliner Straße und im Kreuzungsbereich zur Hinzistobler Straße grenzen städtische Grünflächen mit teilweise prägenden Bäumen an. Im Karlsbader Weg befindet sich eine Straßenbaumreihe.

Am Übergang zur freien Landschaft kommen einer sensiblen freiräumlichen und dem bewussten Umgang mit der Topografie eine besondere Bedeutung zu. Hier spielt insbesondere die wirksame Eingrünung des Gebietes entlang der Hinzistobler Straße eine wichtige Rolle. Eine qualitätvolle Gestaltung des Freiraumes sowie die Vernetzung in die vorhandenen Grünräume sollen Teil des städtebaulichen Konzeptes sein. Die vorhandenen städtischen Grünstrukturen sollen erhalten bleiben. Bestehender Gehölzbestand ist darzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und einer qualitätvollen Durchgrünung Vorrang zu geben.

Die Böschung entlang der Berliner Straße, östlich im Plangebiet gelegen, kann verändert werden. Die entsprechende Ersatzpflanzung ist auf dem Grundstück schon frühzeitig einzuplanen.

Das Areal ist derzeit stark versiegelt mit wenigen randlichen Grünstrukturen. Entlang der Berliner Straße und im Kreuzungsbereich zur Hinzistobler Straße grenzen städtische Grünflächen mit teilweise prägenden Bäumen an. Im Karlsbader Weg befindet sich eine Straßenbaumreihe.

Eine zukunftsfähige, intelligente Verknüpfung der blau-grünen Infrastruktur ist erwünscht.

2.11 KLIMABELANGE

Für die lokalklimatischen Verhältnisse in der östlichen Vorstadt Ravensburg wurde eine Klimaanalysekarte erstellt. In der Klimaanalysekarte liegt das Plangebiet im Bereich eines intensiven Kaltluftstroms, der die Innenstadt aus südöstlicher Richtung mit Kaltluft versorgt. Diese Kaltluftversorgung vom Lumperholz entlang der Hinzistobler Straße kommend speist in relevantem Umfang den wichtigen Kaltluftstrom im Flappachtal entlang der Wagener Straße und darf durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Um dies zu vermeiden, sind die Hinweise aus der "Stellungnahme zu den lokalklimatischen Verhältnissen - Summenwirkung Innenentwicklungsvorhaben Östliche Vorstadt Ravensburg" zu berücksichtigen. Insbesondere soll sich die Bebauung in die künftige Grundrauhigkeit einfügen.

2.12 VERKEHRSLÄRM

Im Plangebiet werden vrs. alle Orientierungswerte bzgl. Verkehrslärm in einem Mischgebiet eingehalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrslärmimmissionen hervorgerufen werden. Abhängig von der Anordnung der zukünftigen Bebauung ergeben sich an den, den Quellen zugewandten Fassadenseiten voraussichtlich Beurteilungspegel von über 45 dB(A). In diesen Bereichen ist der Einsatz von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sollen zur Verbesserung der schalltechnischen Situation im Plangebiet beitragen, dies soll in der Planung berücksichtigt werden.

Auf Grund der Lärmimmissionen ist im Hinblick auf die enthaltene und auf die umgebende Wohnbebauung darauf zu achten, dass entsprechende bauliche Anforderungen an den Fassadenaufbau nach DIN 4109 bei der Planung berücksichtigt werden.

2.13 GEWERBELÄRM

Im geplanten Mischgebiet ist ein Nebeneinander von Wohnen und Nahversorger prinzipiell baurechtlich möglich. Im Zuge des Wettbewerbs soll hierfür eine funktionierende architektonische Lösung definiert werden. Bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen entsprechende planerische Maßnahmen getroffen werden. Die letztendliche Genehmigung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.14 BAUGRUND UND ENTWÄSSERUNG/VERSICKERUNG

Eine Versickerung ist laut dem "Geotechnischen Bericht" vom 21.12.2021 (Baugrund Süd) nicht möglich.

Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Für die Rückhaltung des Starkregens (DIN 1986-100) sind ca. 300 m³ Retentionsraum erforderlich. Der überwiegende Anteil der Rückhaltung soll über Flachdächer erfolgen wobei als grober Ansatz 100 l/m² (Stauhöhe 0,10 m + Substrat) angesetzt werden darf.

Das übrige notwendige Retentionsvolumen soll über der begrünten Tiefgarage oder in sonstigen Grünanlagen geschaffen werden und auch zur Verdunstung zur Verfügung stehen. Die sonstigen befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

EINGELADENER WETTBEWERB | 22.03.2022

Aus dem Gesamtsystem der Niederschlagswasserrückhaltung dürfen maximal 15 l/s-ha in den Hinzistobler Bach abgeleitet werden. Bei einer zu überplanenden Gesamtfläche von 0,90 ha ergibt sich ein Drosselabfluss von 13,5 l/s. Der Drosselabfluss ist über geeignete Drosseleinrichtungen zu steuern.

Das anfallende Schmutzwasser des Flst. Nr. 2001/13 kann über den bestehenden Schmutzwasserhausanschluss in den bestehenden Mischwasserkanal in der Hinzistobler Straße eingeleitet werden. Das Flst. Nr. 2002/6 kann den bestehenden Schmutzwasserhausanschluss verwenden und in den Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Hinzistobler Straße / Karlsbader Weg einleiten.

Für das Plangebiet ist im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren, ein Überflutungsnachweis bezüglich Starkregen nach DIN 1986-100 vorzulegen.

2.15 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde im Zeitraum November bis Januar 2022 eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung außerhalb von Vogelbrut- und Fledermausaktivitätszeit durchgeführt. Die Fläche ist wegen ihrer intensiven Nutzung, des hohen Versiegelungsgrades und des an allen Seiten von Straßen umgebenen Standorts aus Naturschutzsicht für das Wettbewerbsverfahren von geringer Bedeutung. Allerdings konnte im Gebiet die Quartiernutzung durch mindestens eine Fledermausart nachgewiesen werden. Zudem fanden sich Hinweise auf Vorkommen des gefährdeten Mauerseglers und weiterer gebäudebrütender Vogelarten.

Innerhalb des Plangebietes und an den randlichen Strukturen entlang der Berliner Straße befinden sich größere Gehölzbestände, die für die Tierwelt als Vernetzungsstruktur dient und somit zu erhalten sind.

Die artenschutzfachlichen Belange sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.16 VER-/ENTSORGUNG

Standorte für Müllbereitstellungsflächen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei oberirdischen Einhausungen sind diese in das Freiflächenkonzept gestalterisch sinnvoll zu integrieren und im Lageplan darzustellen. Diese dürfen maximal 15 Meter von der Straße entfernt sein. Auf eine hochwertige und präzise Gestaltung ist zu achten.

Bei der Planung der Müllbereitstellungsflächen ist insbesondere das Ravensburger Müllentsorgungsmodell zu beachten, im Rahmen dessen 4 Arten von Tonnen zeitversetzt abgeholt werden.

2.17 FRÜHZEITIG ZU BEACHTENDE ANFORDERUNGEN

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" ... haben sich die Anforderungen deutlich verschärft.

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

2.18 ABGABELEISTUNGEN

(siehe hierzu auch Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnungen)

Gefordert wird die Erarbeitung einer Gesamtlösung für die Aufgabenstellung sowie deren graphische und textliche Darstellung. Die im Folgenden dokumentierten Leistungen dienen lediglich der Orientierung. Den Teilnehmern werden gewisse Freiheiten bei Leistungsumfang und Detailtiefe gelassen:

- Städtebauliche Konzeption mit Darstellung der Grundzüge der Freianlagenplanung M 1:500
- Gebäudegrundrisse M 1:200
(der Erdgeschossgrundriss ist mit den angrenzenden Freiflächen darzustellen)
- Grundriss der Tiefgarage und technischen Funktionsflächen M 1:200
- Darstellen wesentlicher Gebäudeschnitte M 1:200
- Entwicklung von Ansichten des Gebäudes mit Erläuterung der Fassadengestaltung
- Bau- und Funktionsbeschreibung
- Flächenzusammenstellung nach DIN 277
- Stellplatznachweis
- Einsatzmodell (M 1:500)
- Verfassererklärung
- Ggf. vorbereiteter Antrag auf Deckblattänderung
- Verzeichnis eingereichter Unterlagen

TEIL III – ANLAGEN

Anlage A	Verfassererklärung
Anlage B	Luftbilder
Anlage C	Katasterplan
Anlage D	Klimagutachten östliche Vorstadt Ravensburg
Anlage E	Grundsätze Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
Anlage F	Ergebnisse artenschutzfachliche Relevanzbegehung mit Hinweisen für die weitere Planung
Anlage G	Verkehrsuntersuchung
Anlage H	Geologisches Baugrundgutachten
Anlage I	CAD Grundlagen (DWG-Dateien)
Anlage J	Stellplatzsatzung Ravensburg
Anlage K	Anforderungen Einzelhandel
Anlage L	Lärmschutzgutachten
Anlage M	Verkehrsanbindung ÖPNV
Anlage N	Wettbewerbsabgrenzung

Für jedes teilnehmende Büro wird ein Einsatzmodell im Maßstab 1:500 erstellt.