

## Teil B – Wettbewerbsaufgabe

### Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN .....	2
2.	WETTBEWERBSGEBIET .....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	9
4.	AUFGABENSTELLUNG .....	10
4.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	10
4.2	Nutzungen und Raumprogramm .....	10
4.3	Klima und Energie .....	12
4.4	Ver- und Entsorgung .....	13
4.5	Baugrund und Grundwasser .....	13
4.6	Erschließung und Stellplätze .....	13
5.	WIRTSCHAFTLICHKEIT .....	13

## 1. GRUNDLAGEN

### Die Stadt Ravensburg

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

Durch das Stadtgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Teilstück der im Bau befindlichen 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, L 314, L 288) bestimmt. 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, vorwiegend mittleren und kleineren Gewerbeeinheiten im Verbund mit Hochschul- und kulturellen Funktionen ist die Grundlage einer ungebrochen hohen Attraktivität des Oberzentrums in der Region. Die Einzelhandelsstruktur bildet den Schwerpunkt der regionalen Bedeutung Ravensburgs und ist erfreulich wenig durch monostrukturierten, großflächigen Einzelhandel gekennzeichnet. In diesem Bereich entstehen jedoch zunehmend Konkurrenzen durch Ausweisungen in den umliegenden Gemeinden.

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



Abb. 1 Luftaufnahme aus dem Ortskernatlas der Stadt Ravensburg

## 2. WETTBEWERBSGEBIET

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich an der Seestraße / Ecke Rudolfstraße.



Abb. 2 Auszug Luftbild

Die Seestraße ist eine vom Marienplatz in geradem Lauf nach Süden in Richtung Bodensee führende alleearartige Ausfallstraße, die um 1870 als Pendant zur nach Norden in Richtung Weingarten führenden Gartenstraße angelegt wurde. Das Straßenbild ist vor allem im nördlichen Bereich geprägt durch eine beachtliche Anzahl repräsentativer Vorstadt villen der Zeit zwischen 1870 und dem 1. Weltkrieg, darunter auch ein größeres Fabrikgebäude der Zeit vor bzw. um 1900, das heute als Seniorenwohnanlage genutzt wird.





Seestraße 4



Seestraße 3



Seestraße 8



Seestraße 5



Seestraße 12



Seestraße 7



Seestraße 18



Bild vom Zwischenraum zwischen 7 und Linde



Seestraße 20



Parkdeck mit zu erhaltender Linde



Seestraße 22 / 24



Seestraße 11



Seestraße 13



Seestraße 26 - Pinselwerk



Seestraße 15 - 17



Seestraße 19



Seestraße 28



Seestraße 33



Seestraße 30



Seestraße 35



Seestraße 32



Seestraße 37

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets befinden sich heute neben dem Haus Seestraße 7, das bereits vom Amt für Schule, Jugend und Sport genutzt wird, eine Palette des Parkhauses mit einem Zugang, eine Grünfläche, ein Spielplatz sowie offene Stellplätze.

Die Parkpalette soll so weit zurückgebaut werden, dass das in Abb. 5 dargestellte Grundstück für eine neue Bebauung zur Verfügung steht.  
Zu erhalten ist das Haus Seestraße 7 sowie die Linde vor dem Eingang zur Parkpalette.

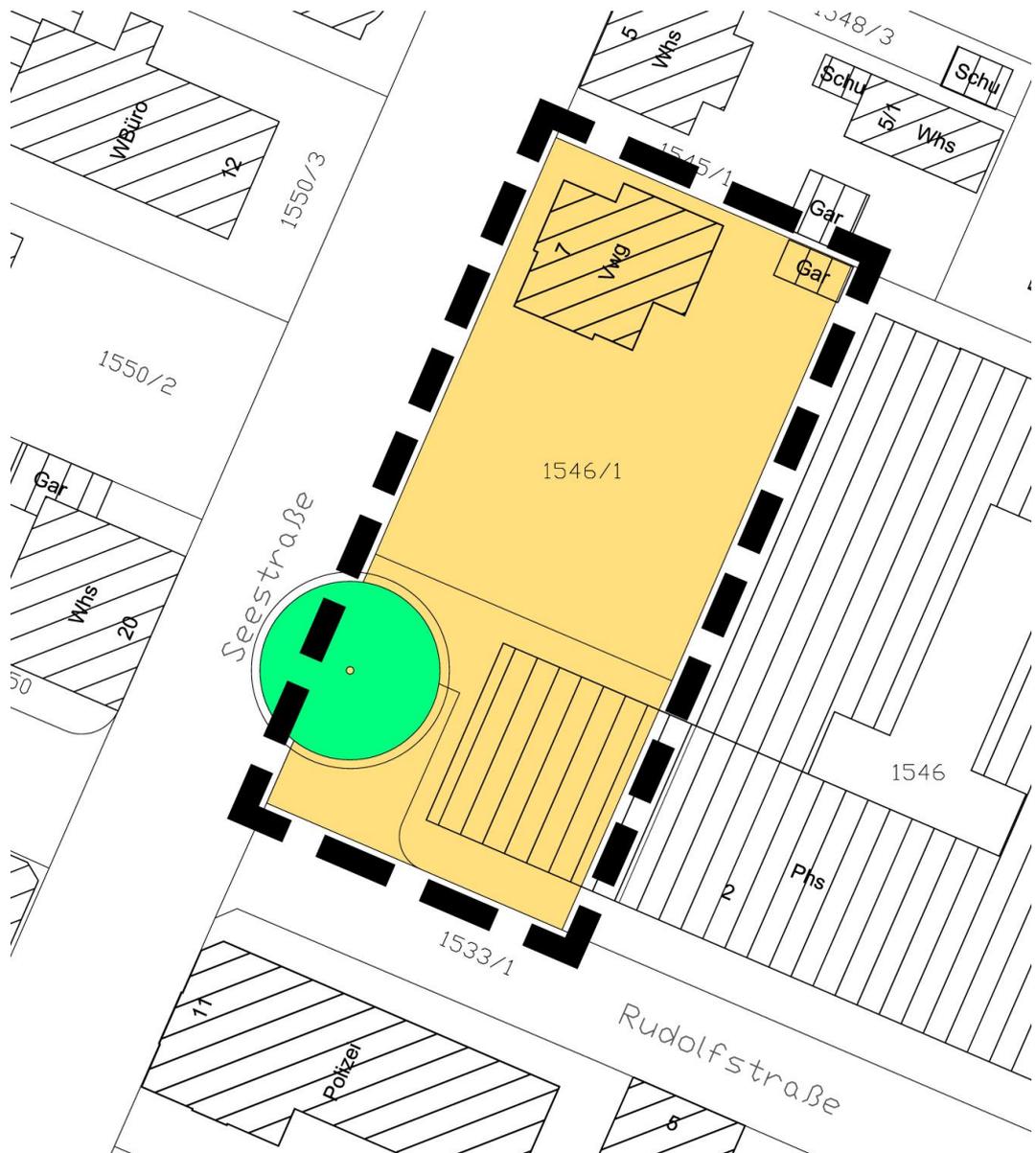


Abb. 5 Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets

Das Wettbewerbsgrundstück (gelb gekennzeichnete Fläche, Abb. 5) umfasst eine Fläche von 1633 m<sup>2</sup>.

Mit der Neubebauung sollte von der Parkpalette ein Abstand von 5 m eingehalten werden.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit 19.04.1986 rechtskräftigen Bebauungsplans zwischen „Leinerweg, Seestraße, Federburgstraße – Teilbereich Parkpalette Oberamteigasse“.



Abb. 6 Auszug aus dem Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan überlagerte Anbauvorschriften aus dem Jahr 1959, die aber im Jahr 1960 durch Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg weitgehend aufgehoben wurden. Gültigkeit behält außer der Unzulässigkeit von Tankstellen lediglich folgender Passus:

„An der Seestraße dürfen nur Bauten errichtet werden, deren Architektur dem Charakter dieser Hauptverkehrsstraße mit besonderer städtebaulicher Bedeutung angemessen ist.“

1985 wurde diese Angemessenheit mit der Festsetzung für das Grundstück Seestraße 7 so interpretiert, dass dem ein Gebäude mit II Vollgeschossen, einem Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 40° bis 44° gerecht wird. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 fixiert.

Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbs geändert.

## 4. AUFGABENSTELLUNG

Gegenstand des Wettbewerbs ist ein Konzept für eine Neubebauung eines Verwaltungsgebäudes auf den Grundstücken Flst. Nr. 1546/1 (ganz) und 1546 (teilweise).

Durch den Wettbewerb soll ein städtebauliches und architektonisches Konzept gefunden werden, das die bestehende Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung in der Seestraße aufnimmt, zeitgemäß interpretiert und dem Ort eine angemessene Identität und Qualität gibt.

Die Aufgabe beinhaltet die räumliche Verteilung und architektonische Gliederung der Baumassen, die Anordnung der Nutzungen und Nebenflächen. Der Freibereich muss so gestaltet werden, dass er sich angemessen in den historischen Stadtraum integriert. Es wird eine auf die Nutzung abgestimmte, repräsentative öffentlich nutzbare Vorzone erwartet.

### 4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die nachfolgenden städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Neubebauung sind der Planung zugrunde zu legen:

- Die geplante Nutzung ist in einem oder mehreren Gebäuden unterzubringen. Die Körnung und Silhouette in der Seestraße ist dabei besonders zu beachten.
- Das Haus Seestraße 7 ist in jedem Fall zu erhalten und in das Nutzungskonzept (ca. 16 Arbeitsplätze) einzubeziehen.
- Bebauung (Neubau und Altbau Seestraße 7) und Freiräume sind barrierefrei zu gestalten. Die Belange von blinden und stark sehbehinderten Menschen sind zu beachten und in die Gestaltung einzubeziehen.
- Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 1m ab. Dies ist beim Entwurf besonders zu beachten.
- Technische Anlagen sind in die Gebäude zu integrieren; die Fassade von Einhausungen ist in gleicher Qualität wie die anderen Fassaden auszuführen.
- Die Linde ist mit ihrem unbefestigten Umfeld (Wurzelschutz) zu erhalten und möglichst großzügig in einen öffentlich nutzbaren Garten bzw. eine Freifläche einzubinden.

### 4.2 Nutzungen und Raumprogramm

Gefordert wird ein Konzept für die Bebauung der o.g. Grundstücke mit einem oder mehreren Gebäuden mit 73 Büroarbeitsplätzen für die Verwaltung der Stadt Ravensburg. Das Haus Seestraße 7 ist einzubeziehen. Es sind Vorschläge zur Modernisierung unter weitgehendem Erhalt der Gebäudestruktur zu unterbreiten. Es soll

- das Amt für Schule, Sport und Jugend (derzeit und auch künftig im Haus See-  
straße 7),
- das Amt für Soziales und Familie und
- das Ordnungsamt.  
untergebracht werden.

Die einzelnen Ämter müssen jeweils eine räumliche und organisatorische Einheit bilden können.

Die Anzahl der Mitarbeiter je Amt und der jeweilige Raumbedarf ist im Einzelnen im Raumprogramm in **Anlage ...** dargelegt.

Insgesamt ist für den Neubau eine BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277 Teil 1) von ca. 2.300 m<sup>2</sup> zu realisieren, davon oberirdisch ca. 1.850.

### Flexibilität

Die Ausgestaltung der Bürogeschosse im Neubau soll ein Höchstmaß an Offenheit, Transparenz und Flexibilität bieten, um auf zukünftige Anforderungen mit verschiedenen Büroraumkonzepten (klassische Zellenbüros oder offenere Büroformen) reagieren zu können. Ein wirtschaftliches Achsraster von mind. 1,25 m ist vorzusehen.

Erwartet werden Büroraumlösungen, die mit der Tiefe des Baukörpers umgehen und die Flächen sinnvoll nutzen. Eine Kommunikationszone mit Teeküche/Kaffeebar im Innenbereich, eine Besprechungsmöglichkeit sowie eine angelegte Bürotechnikzone und die Möglichkeit für bürobezogenen Stauraum werden ausdrücklich erwünscht und sind nachzuweisen. Blickbeziehungen des Innenbereichs nach außen sind vorzusehen.

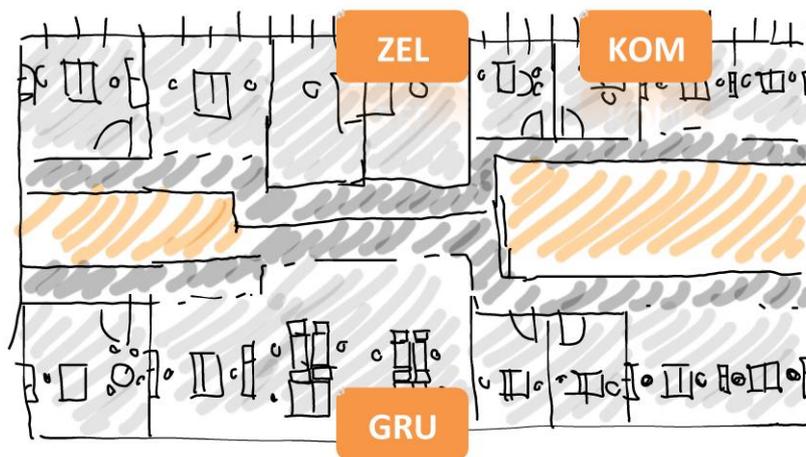


Abb. 7: Empfehlung von if5 Beratungs- und Planungsunternehmen für neue Arbeitswelten; ZEL =Zellenbüro, KOM = Kombibüro, GRU =Gruppenbüro

Gebäudetiefe ..... 12,50 bis 13,50 m im Lichten

Achsraster .....mind. 1,25 m

Wandstärke .....0,10 m

Achsrasterausbau .....jede Achse Wandanschluss möglich

Deckenhöhe ..... 3,00 m im Lichten

Sanitärbereiche

Sanitärbereiche sind auf der Basis der einschlägigen Richtlinien zu dimensionieren und geschossweise vorzusehen. Ebenfalls geschossweise sind Räume für Drucker / Scanner, Elektro- bzw. EDV-Verteileräume anzuordnen.

#### Teeküche

Je Amt ist eine Teeküche vorzusehen. Für alle Ämter gemeinsam ist ein zentraler Pausenraum mit Küche, in der auch Speisen gewärmt und verzehrt werden können, mit ca 20 m<sup>2</sup> zu planen.

#### Statik

Das statische System ist so auszulegen, dass die Aufteilung in verschiedene Büroräume oder Büroarten (Einzelbüro, Kombibüro usw.) entwickelt werden kann und verschiedene Gestaltungen der Verkehrs- bzw. Gemeinschaftsflächen möglich sind. Die Struktur der Seestraße 7 soll weitgehend erhalten werden.

#### Gebäudetechnikflächen

Die notwendigen Flächen für die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und Kälte sind entwurfsabhängig nachzuweisen. Sie sind im Untergeschoss oder im Dach innerhalb der Gebäudehülle vorzusehen. Technische Dachaufbauten (mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrt) werden ausgeschlossen.

Im Bereich des Treppen- und Aufzugskerns sind über alle Geschosse ausreichend Schachtfächen zu berücksichtigen.

### 4.3 Klima und Energie

Der Entwurf soll sich an den Aspekten einer nachhaltigen Stadtentwicklung orientieren und insbesondere zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen.

Im Sinne eines effektiven Klimaschutzes und einer dauerhaft wirksamen CO<sub>2</sub>-Einsparung muss sich gerade im Neubaubereich unter Berücksichtigung einer Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude der Energieverbrauch an technisch möglichen und wirtschaftlich sinnvollen Einsparpotenzialen ausrichten.

Auf eine energetische Optimierung der Gebäudestellung und Kubatur ist deshalb ebenso wie auf eine Optimierung des A/V-Verhältnisses zu achten.

Ausarbeitungen zum Energiekonzept werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht erwartet.

Für den Neubauteil wird ein Passivhaus oder ein 0-Energiehaus erwartet.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den umgebenden Straßen in ausreichender Dimensionierung vorhanden sind (Lage der Leitungen siehe **Anlage ....**)

#### 4.5 Baugrund und Grundwasser

Für das Wettbewerbsgrundstück liegen hinsichtlich Baugrund und Grundwasser-  
verhältnissen folgende Informationen vor: evtl. Verweis auf ein Gutachten in **An-  
lage ....**

#### 4.6 Erschließung und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze einschließlich zweier Behindertenstellplätze werden auf dem benachbarten Parkdeck untergebracht.

Die Lage der Gebäudeeingänge wird nicht vorgegeben. Allerdings ist zu beach-  
ten, dass die Eingänge für den Publikumsverkehr geeignet und behindertenge-  
recht gestaltet werden müssen.

Alle Ebenen müssen behindertengerecht erschlossen werden. Das gilt grund-  
sätzlich auch für das Altgebäude Seestraße 7. (Dachgeschoss muß nicht Aufzug  
erreicht werden). Alle Ebenen des Neu- und Altbaus müssen miteinander ver-  
bunden sein mit Ausnahme des Dachgeschosses des Altbaus Seestraße 7. Wer-  
den mehrere Gebäude vorgeschlagen, müssen diese trotzdem über alle Ge-  
schosse miteinander verbunden sein.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Aufzug für die gesamte Maßnahme aus-  
reichend ist.

### 5. WIRTSCHAFTLICHKEIT

Neben der städtebaulichen und architektonischen Qualität hat die Wirtschaftlich-  
keit (Investition und Betrieb) für den Auslober höchste Bedeutung.

Das Budget für die Kostengruppen 300 und 400 beträgt 3,0 Mio. Euro netto.

Ravensburg, den 25.04.2014