

# keimLING legt los.

*Bauherrengemeinschaft für das Bezner-Areal in Ravensburg*

Ravensburg, den 08.11.2014

## Bewerbung

Hiermit bewerben wir uns offiziell als Bauherrengemeinschaft unter dem Namen **keimLING** für die Umsetzung eines Bauprojektes im Bezner-Areal in Ravensburg und die Zuteilung entsprechender Grundstücksflächen.

Aktuell sind wir 15 Bauherren und können vom Volumen her ein Wohngebäude erstellen. Namentlich sind alle Bauherren des **keimLING** am Ende aufgeführt. In 3 Sitzungen haben wir uns kennengelernt, das Projekt besprochen und diskutiert. Die Grundgedanken zum Projekt wurden von **Architekt Thorsten Gerster** und **Daniel Zettl** entwickelt und die Themen gemeinsam erarbeitet.

Die im Folgenden formulierten Ziele in den einzelnen Themen wurden von der Bauherrengemeinschaft gemeinschaftlich beschlossen und stellen deren Absicht und Wille dar. Neben dem was wir dort anbieten, wollen wir einen klaren Rahmen dessen abstecken, was wir von der Stadt Ravensburg erwarten, an Klarheit und an Qualität in der Umsetzung des gesamten Areales und seinem späteren Gebäudeensemble mit Freiflächen.

Es finden sich auch Fragen und Themen mit Klärungsbedarf. Bitte beantworten Sie diese und bringen entsprechende Unterlagen bei.

Im Grundsatz, und das will hier deutlich gesagt sein, halten wir es für eine herausragende Sache, dass sich die Stadt Ravensburg endlich an das Thema Bauherrengemeinschaft heranwagt, gleichwohl wir deutlich spüren, dass sie es zum ersten Mal macht.

### **1\_Freiheit**

Wir möchten die Freiheit uns aktiv in die Prozesse und Entwicklungen am und mit dem Areal einbringen zu können. Wir möchten wissen was dort vor sich geht. Speziell auch mit dem Ankerinvestoren. Und wir möchten am Ende keine überregulierten Bedingungen vorfinden. Damit meinen wir auch die Bedingungen die das Stadtplanungsamt gerade in einem Bebauungsplankonzept erarbeitet.

### **2\_Bauherrenstruktur / Bewohner**

Hierzu treffen wir weder Wünsche noch Festlegungen, denn lebendig wird es wenn es untereinander passt. Und da sind wir sehr zuversichtlich dass sich die passenden Bauherren anziehen. Ganz unabhängig von Alter und privater Ausrichtung.

### **3\_Architektur**

\_Wir möchten **frisch** und **modern** gestalten. Eine Architektur der **klaren Linie** umsetzen mit Konzentration auf **das Wesentliche**, ohne auf Komfort zu verzichten. Die Gestaltung soll sich mit ansprechend gestalteten Detaillösungen zeigen. Die Fassade wird von großzügigen Öffnungen für eine

hohe **natürliche Belichtung** der Wohnräume und gutem **Außenbezug** geprägt sein. Alle Maßnahmen sollen einen eigenständigen, wertigen Stil erhalten. Der Wiedererkennungsfaktor soll entstehen.

#### **4\_ Wohnform**

\_ Einzelne, **modularen Einheiten** in Größen zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup>, welche zum Teil durch das Gebäude gesteckt werden (zweiseitige Belichtung, Durchwohnen), sollen in der Ergänzung nebeneinander und aufeinander das Wohngebäude ergeben. Durch vertikale und horizontale Kombination können verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnformen erzeugt werden. Einzig muss die etagenweise Erschließung gesichert werden. Dies ist die Herausforderung der Planung.

\_ Es sollen frei einzuteilende Wohnflächen entstehen, auf denen individuelle Wohnvorstellungen realisiert werden können. Dies erreichen wir durch in der Kontur der Wohnung liegende, tragende Wandstrukturen, welche mit frei tragenden Decken überspannt werden. Dazwischen kann eine **maximale Vielfalt freier Grundrisse** entstehen. Vom komplett leeren Loft-Stil bis hin zur klassischen Zimmereinteilung ist alles möglich. Immer unter der Berücksichtigung von ausreichender Belichtung und Belüftung.

\_ **Großzügige Balkone, Terrassen und Dachterrassen** sollen die Wohnqualität nach außen ins Freie bringen.

\_ **Hohe Decken** mit einer lichten Höhe zwischen 2,75 m und 3,00 m sollen realisiert werden. Sie geben mehr Luft und ein freies, unbeschwertes Gefühl. Sie sind Lebensqualität.

#### **5\_ Qualität / Konstruktion**

\_ Wir legen Wert auf eine **hohe Qualität** der verbauten Baustoffe. Damit verbunden eine gute Planung der Details durch die Planer und mangelfreie Ausführung durch die beteiligten Firmen.

\_ Ein möglichst monolithischer Aufbau der Außenwände in massiver Konstruktion mit guter Feuchteregulierung und Massepufferung soll für möglichst kühle Innenräume im Sommer und gute Wärmespeicherung im Winter sorgen.

\_ Langlebige Fassadensysteme für geringen Unterhalt und lange gute Optik sollen eingesetzt werden.

#### **6\_ Wohngesundheit / Baubiologie**

Baumaterialien sollen nach Kriterien der **Wohngesundheit** und Schadstofffreiheit ausgewählt werden, um ein **belastungsfreies Leben** sicher zu stellen.

\_ Die Anbindung an zeitgemäße Medien soll mit möglichst geringer elektromagnetischer Strahlung erfolgen. Gegenseitige Belastungen durch die multiplizierte Installation von WLAN-Systemen vermieden werden. Durch die gezielte Schaffung von Spots in den Wohnungen an festgelegten Stellen in Kombination mit festen Netzwerkanschlüssen soll beispielsweise vermieden werden, dass WLAN-Systeme direkt gegenüber der Schlafstätte des Nachbarn installiert sind.

#### **7\_ Energie**

\_ Wir möchten eine zentrale Quartiersversorgung, an die alle zum Bezner-Areal gehörenden Gebäude angeschlossen werden und darüber Ihr Warmwasser und die Heizwärme beziehen, so wie den Strom mit beispielsweise einem Blockheizkraftwerk. Der erzeugte Strom wird im Quartier verbraucht, der Überschuss ins Netz eingespeist, was einen weiteren Preisvorteil bringen kann.

\_ Aus einer Quartierslösung erwarten wir uns geringe Gestehungs-, Energie- und Unterhaltskosten.

## 8\_Barierefreiheit

Das Gebäude soll komplett barrierefrei hergestellt sein.

## 9\_Außenanlage

Die Grünflächen in den Außenanlagen sollen so gut wie komplett den EG-Wohneinheiten zugesprochen werden. Dadurch schaffen wir für die erdgeschossigen Wohnungen großzügige Gartenflächen und für die restlichen Miteigentümer geringe Unterhaltskosten in den Außenanlagen.

## 10\_Grundstück / Konzeptauswahl

Hier ist unsere Grundstücks- bzw. Konzeptauswahl aus den zur Verfügung stehenden und uns sinnvoll und herausfordernd erscheinenden Möglichkeiten auf dem Areal:



**keimLING** möchte die Fläche des Grundstücks 1 beplanen. Darin beinhaltet der im Vergleich zu den anderen Baufeldern kleinere Neubau zusammen mit der Sanierung des bestehenden Mittelbaus (Markthalle). Uns liegt sehr viel an einem stimmigen und schonenden Umgang mit dem Mittelbau. Er bestimmt das Quartier entscheidend mit. Dadurch können wir ein breites Spektrum an Wohnformen anbieten und umsetzen. Die Mitstreiter für ein Mittelbau-Konzept mit echten Loftwohnungen finden sich in den Reihen des **keimLING**. In südlicher Richtung vom Neubau besteht für die erdgeschossigen Wohnungen der Wunsch nach großzügigen Gartenflächen, was kein Problem darstellen dürfte diese mit zu erwerben.

Grundstück 2 kommt für uns nur dann als Ersatz für Grundstück 1 in Frage, sollte man keine Einigung über die Markthalle erzielen. Für diesen Fall wäre Grundstück 1 dann die einzige weitere Option.

**keimLING** möchte sich auf keinem anderen Baufeld engagieren.

## ***11\_Industriegebäude Mittelbau (Markthalle)***

\_Den Mittelpunkt des Quartiers bildet das Industriegebäude in der Mitte des Quartiers, der Mittelbau. Bisher findet leider kein sensibler Umgang mit diesem Gebäude statt, das sich bis zur Holbeinstraße durchzieht. Sicherlich rührt das vom vorausgegangenen Planungswettbewerb und dessen Gewinner her, der sich mit der Lokalität in verschiedener Hinsicht eher ungenügend auseinandergesetzt hat, bzw. in verschiedener Hinsicht eher unglückliche Voraussetzungen geschaffen hat.. So sieht der Wettbewerbsentwurf den Abbruch von zwei Achsenfeldern des Mittelbaus vor im Anschlusspunkt an den Ziegelbau Holbeinstraße 32, in den die Bruderhaus-Diakonie einziehen wird. Dies geschieht, um die Fußgängerachse flankierend zum Gebäude Holbeinstraße herzustellen. Neben gravierenden statischen Problemen führt ein Teilabbruch zu gewaltigen architektonischen Unstimmigkeiten im Gebäudeensemble des Bezner-Areals. Proportionen werden zerstört und von dem Mittelbau in der Mitte ein Stück herausgetrennt. Da diese architektonische Problematik inzwischen wohl auch bei der Stadt Ravensburg erkannt wurde, will man nun als Staffage die Außenwand zum Quartiersplatz hin stehen lassen. Das führt gleich zu noch größeren Unstimmigkeiten in der Gesamterscheinung des Gebäudezusammenschlusses. Der Mittelbau muss unbedingt in seiner Gesamtheit erhalten bleiben. Dies ist auch dem Gedanken geschuldet, dass dieses Gebäude einmal denkmalgeschützt werden soll. Für die Fußgängerachse entsteht durch den Gesamterhalt keinerlei Nachteil, da sich der Weg auf Niveau des EG der „Markthalle“ befindet. Es ist also ein Leichtes, lediglich die Brüstungen zweier Fenster auf der Nordseite des Gebäudes herauszuschneiden und somit den Durchgang zu schaffen. Die Südseite hat im EG sowieso keine Wand. Der Durchgang ist auf seine Länge mit entsprechender Beleuchtung auch nachts keine unsichere Stelle. Vielmehr kann der Durchgang als scharmant überdachter Zugang sowohl für Räumlichkeiten der „Markthalle“ als auch des Gebäudes Holbeinstr. 32 genutzt werden.

### **Konzept**

Wir möchten den direkten Anschluss der Tiefgarage an das Erdgeschoss des Mittelbaus vermeiden. Damit entstünde im EG des Mittelbaus eine enorme Belichtungstiefe mit Licht ausschließlich von Norden her. Das ist sicherlich ungenügend. Steht man heute bei nachmittäglichem Sonnenstand im Mittelbau, so erhalten die EG-Flächen enormen Industriecharm durch die Einstrahlung durch die Sheddächer im südlichen Anschluss an den Mittelbau. Es soll im Süden zunächst ein Lichthof als Streifen entlang des Gebäudes, dann eine Gartenzone entstehen. Unabhängig von einer horizontalen oder vertikalen Trennung der später im Mittelbau Platz findenden Einheiten möchten wir die Erschließungsmöglichkeit von Süden (OG) und vom Quartiersplatz her (Norden / EG) sicherstellen. Den Fußweg im Süden des Mittelbaus, wie ihn der Wettbewerbsgewinner darstellt ist nicht notwendig, man

könnte sogar sagen überflüssig. Wir würden hier nur eine schmale Erschließung als Zugang zum Mittelbau durch eine Art Vorgartenzone der jeweiligen Einheiten für das Obergeschoss legen. Hier kombinieren wir Garten, Terrasse und Zugang miteinander. Über den Lichtgraben führen Stahlbrücken im Stil eines Industriebaus. Dies schafft ungeheure Gestaltungs- und Nutzungsqualität und stellt den Mittelbau in seiner Erscheinung erlebbar frei. Eventuell wäre auch eine durchgängige Oberlichtverglasung für den Lichtgraben denkbar.

Im Zusammenhang mit dem westlich anschließenden Neubau der Bauherrengemeinschaft **keimLING** wollen wir alt und neu zusammenbringen, den Neubau architektonisch gekonnt an den Mittelbau anschließen. Dies könnte auch mittels einer Art Zäsur passieren, die man im Bereich der Fassade vollzieht.





## ***12\_ Wirtschaftlichkeit / Vorteil Bauherrengemeinschaft***

Wir möchten zu jeder Zeit im direkten Dialog zur Stadt Ravensburg stehen was die finanziellen Entwicklungen auf und mit dem Bezner-Areal anbelangt. Wir möchten zu jedem Zeitpunkt die Vorteile einer Bauherrengemeinschaft gewahrt wissen, die da sind freiheitliche Entwicklung der Konzepte, wirtschaftlicher Vorteil durch den Direktbau in gleichzeitigem Zusammenhang mit dem Erwerb deutlich besserer Qualitäten als bei frei am Markt zu erwerbenden Objekten. Diese Vorteile machen ein Bauherrenprojekt aus, diese wurden nach außen verkauft und diese verfolgen wir und fordern Sie in der Umsetzung des Areals ein.

In diesem Zusammenhang fordern wir klar die Offenlegung sämtlicher Kosten vom Kauf des Grundstücks über geleistete Maßnahmen bis hin zum Verkaufspreis der Grundstücke und späterer Folgekosten im Unterhalt.

Wichtige Themen sind folgende.

### **\_Erschließung Tiefgarage**

Wir unterstützen nur eine Erschließung von der Holbeinstraße her. Eine Erschließung von der Wangener Straße, oder gar eine Erschließung von der Holbeinstraße und der Wangener Straße, bedeutet enorme zusätzliche Kosten, die wirtschaftlich für uns als Bauherrengemeinschaft nicht darstellbar sind. Wir sprechen uns klar gegen eine solche Lösung aus. Damit wäre eine Umsetzung für uns unwirtschaftlich.

### **\_Bodengutachten**

Wir möchten vorab Sicherheit in Gründungsfragen bekommen. Dazu unsere Frage, ob es ein Bodengutachten zum gesamten Areal gibt, welches Gründungssicherheit bzgl. dem Tiefgaragenbau und den Bauherrengebäuden liefert?

### **\_Altlasten**

Bitte übergeben Sie uns das Gutachten zu den Altlasten auf dem Gelände mit dem Konzept zur Beseitigung.

### **\_Gemeinschaftseigentum**

Wie geschieht die Abgrenzung von Gemeinschaftseigentum zu öffentlichem Raum in Bereichen wie dem Quartiersplatz, Wegen und sonstigen Grün- und Freiflächen. In wessen Besitz fallen diese? Der Quartiersplatz und die öffentlichen Wege durchs Quartier müssen von der Stadt Ravensburg erworben und unterhalten werden. Damit ein her gehen auch rechtliche Verpflichtungen bzgl. Winterdienst und Pflege. Die Kosten für die anteiligen Grundstückskosten und den Unterhalt dieser öffentlichen Flächen tragen wir als Bauherrengemeinschaft nicht. Für uns steht die wirtschaftliche Umsetzung und der günstige Unterhalt der zukünftigen Immobilien im Vordergrund.

### **\_Eckdaten**

Von uns ermittelte Eckdaten ergeben, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes nur dann gegeben ist, wenn folgende Punkte eingehalten werden können:

*Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Grundstück und Tiefgarage mit Stellplätzen: **2.800,00 €***

Grundstückskosten entsprechend der Lage (Bodenrichtwertkarte) und Rahmenverhältnisse:  
**max. 300,00 € / m<sup>2</sup>**

Kosten pro Tiefgaragenstellplatz: **max. 20.000,00 €**

### **13\_Lärm**

Welche Lärmschutzmaßnahmen wird es entlang der Wangener Straße geben? Sind Verbauungen oder ähnliches geplant? Wir möchten dort ein Konzept der Stadt Ravensburg, wie damit umgegangen wird und welche Maßnahmen kommen.

### **14\_Architekt**

Für die Durchführung des Projektes und sämtliche Architektenleistungen möchten wir den federführenden Initiator, Mitbauherren und Architekten Thorsten Gerster, Goetheplatz 2 in 88212 Ravensburg beauftragen. Kontakt: Tel. 0178 8602944, eMail: [thorsten.gerster@gerster-joschika.de](mailto:thorsten.gerster@gerster-joschika.de). Bitte melden Sie sich für jegliche Art von Abstimmung bei ihm.

### **15\_Mitglieder keimLING**

Als Mitglieder der Bauherrengemeinschaft **keimLING** möchten wir im Folgenden mit unserer Unterschrift bestätigen, dass dieses Bewerbungsschreiben in unserem Sinne und mit unserer vollen Zustimmung verfasst ist.

|Bauherr

|Ort, Datum, Unterschrift