
Auslobung **VORABZUG**

20.03.2024



Schöller SI Reutlingen

**Obere Wässere Reutlingen
Neubau Wohn- und Geschäftshaus**

Mehrfachbeauftragung in Anlehnung
an die HOAI und RPW 2013

Architekten + Freianlagenplaner

Übersicht Teil A

Auslobungsbedingungen

- 1.1.0 Allgemeines
- 1.2.0 Ausloberin
 - 1.2.1 Betreuung und Vorprüfung
 - 1.2.3 Datenschutz
- 1.3.0 Gegenstand des Verfahrens
 - 1.3.0 Anlass und Zweck des Verfahrens
- 1.4.0 Wettbewerbsteilnehmer*innen
 - 1.4.1 Teilnahmeberechtigung
 - 1.4.2 Wahrung der Anonymität
- 1.5.0 Bewertungskommission
 - 1.5.1 Sachgutachter*innen
 - 1.5.2 Stellvertretender Sachgutachter*innen
 - 1.5.3 Fachgutachter*innen
 - 1.5.4 Stellvertretende Fachgutachter*innen
 - 1.5.5 Sachverständige Berater*innen
 - 1.5.6 Vorprüfung
- 1.6.0 Verfahrensunterlagen
- 1.7.0 Leistungsbild und Kennzeichnung
- 1.8.0 Beurteilungskriterien
- 1.9.0 Termine
 - 1.9.1 Rückfragen
 - 1.9.2 Einlieferung der Unterlagen
 - 1.9.3 Sitzung der Bewertungskommission
 - 1.9.4 Ausstellung der Arbeiten
- 1.10.0 Bearbeitungshonorar
- 1.11.0 Abschluss des Verfahrens, weitere Bearbeitung und Vergütung
- 1.12.0 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer*innen
- 1.13.0 Vergütung der weiteren Bearbeitung
- 1.14.0 Urheberrecht

Übersicht Teil B

Beschreibung der Planungsaufgabe

- 2.1.0 Stadt Reutlingen
- 2.2.0 Stadtentwicklung Obere Wässere
 - 2.2.1 Übergeordnete Planungsziele
 - 2.2.2 Aufgabenstellung, Ziele Investor
 - 2.2.3 Lage des Baugrundstücks
 - 2.2.4 Planungsrecht
 - 2.2.5 Grundstücks- und Baulasten
 - 2.2.6 Verkehr/Mobilität und Stellplatznachweis
 - 2.2.7 Ver- und Entsorgung
 - 2.2.8 Geologie/Bodenverhältnisse
 - 2.2.9 Umweltbelange (Natur- und Artenschutz, Stadtklima)
 - 2.2.10 Energieversorgung und Energiekonzept
 - 2.2.11 Brandschutz
 - 2.2.12 Schallschutz
 - 2.2.13 Wirtschaftlichkeit/Kosten
- 3.1.0 Funktionale Anforderungen
 - Raumprogramm
- 3.2.0 Verbindliche Vorschriften und Hinweise, anzuwendender Richtlinien, Normen, Verordnungen, Empfehlungen und Arbeitsblätter
 - 3.2.1 Verordnungen
 - 3.2.2 Barrierefreiheit
 - 3.2.3 Brandschutz und Rettungswege

Übersicht Teil C

Anlagen zur Auslobung

- 4.1.0 Auslobungsanlagen
 - Aufstellung entsprechend den Angaben unter Punkt 1.6.0 Auslobung und Pläne

1.1.0 Allgemeines

Die **Schöller SI** - in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen - beabsichtigt am Standort Obere Wässere in Reutlingen den Neubau eines **Wohn- und Geschäftshauses** sowie die unmittelbar angrenzenden Freianlagen zu entwickeln.

Das Planungsverfahren in Anlehnung an HOAI und RPW 2013 wird als **Mehrfachbeauftragung** mit 4 Teilnehmer*innen durchgeführt. Details der weiteren Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung sind in der **Auslobung Teil B** beschrieben. Die Auslobungsunterlagen sind für alle am Planungsverfahren Beteiligten verbindlich.

1.2.0 Ausloberin

Schöller SI Immobilien GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Willi Schöller
Unter den Linden 4
72762 Reutlingen

in Abstimmung mit der

Stadt Reutlingen

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung
Markplatz 22
72764 Reutlingen

1.2.1 Betreuung und Vorprüfung

ARCHITEKTUR 109

Arnold • Fentzloff • Otterbach
PartGmbH, Freie Architekten BDA
Junghansstraße 5
D-70469 Stuttgart
Fon +49 (0)711 - 50508180
info@architektur109.de
zuständig für das Verfahren:
Mark Arnold

1.2.2 Datenschutz

Gemäß Art 13 DSGVO teilt die Ausloberin allen am Verfahren beteiligten Personen mit, dass die von der Verfahrensbetreuung/Ausloberin, im Rahmen der Durchführung des Verfahrens erhobenen personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail-Adresse, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung) für folgende Zwecke verwendet werden:

- Weitergabe an den/die Auftraggeber*in (u.a. Veröffentlichung auf dessen Homepage)
- Weitergabe an die jeweilige Architektenkammer zur Registrierung des Verfahrens
- Veröffentlichung im Rahmen von EU-Bekanntmachungen
- Veröffentlichungen (Wettbewerbsankündigung, Ergebnisse) in Fachmedien und Presse sowie auf der Homepage der Ausloberin und der Verfahrensbetreuung ARCHITEKTUR 109

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wurden.

Darüber hinaus ist die Datenschutzregelung der Ausloberin zu beachten, vergl.: <https://schoeller-si.com/datenschutzrichtlinie/>

1.3.0 Anlass und Zweck des Verfahrens

Die **Schöller SI** - in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen - beabsichtigt am Standort Obere Wässere (Bauabschnitt Albstraße 4 - 10) in Reutlingen den Neubau eines **Wohn- und Geschäftshauses** sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung zu entwickeln.

1.3.1 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Bauwerksplanung für den **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses** mit bis zu **ca. 9.000 qm Nettogrundfläche (NGF)** sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung mit Parkierung und Fußwegeverbindung zur Altstadt zu entwickeln.

Für den Neubau wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächeneffizienz und Flächenqualität angestrebt.

Den Wohnungen der obersten Etagen (z.B. Penthousewohnungen mit Terrassen/Loggien) kommt besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Projektes zu.

Insgesamt erwartet die Ausloberin die Planung und Entwicklung eines städtebaulich und architektonisch prägenden neuen Stadtbausteins mit hoher Qualität für die Fertigstellung des Quartiers Obere Wässere in Reutlingen.

Das Wettbewerbsgrundstück hat eine Fläche von **ca. 4.000 qm**.

Wesentliche Zielsetzung für den Neubau ist ein in Planung, Bau und Betrieb nachhaltiges und wirtschaftliches Gebäude, das in der architektonischen Umsetzung seines Raumprogramms den Anforderungen der Ausloberin gerecht wird.

An die Freianlagen bestehen hohe funktionale und gestalterische Anforderungen. Oberirdische Stellplatzflächen sowie Anlieferzonen werden weiterhin für die Erdgeschossnutzungen im Quartier Obere Wässere benötigt.

Details der weiteren Aufgabenstellung des Wettbewerbs sind in der **Auslobung Teil B** ausführlich beschrieben.

1.4.0 Wettbewerbsteilnehmer*innen

1.4.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, welche über die im Folgenden geforderten Berufsqualifikation verfügen und die die geforderten fachlichen Anforderungen am Tage der Bekanntmachung kumulativ erfüllen.

Berechtigung gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftslandes zum Führen der Berufsbezeichnungen:

- **Architektin/Architekt**
- **Landschaftsarchitektin/Landschaftsarchitekt**

Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis erfolgreich absolviert hat, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann. Die Nachweise sind von den Bewerber*innen eigenverantwortlich und in deutscher Sprache zu führen.

Bei **natürlichen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt*in bzw. Landschaftsarchitekt*in zu führen.

Bei **juristischen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Verfahrensaufgabe 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 teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

1.4.2 Verfahrensform und ausgewählte Teilnehmer*innen

ARGE Architekten/
Landschaftsarchitekten

Das Planungsverfahren ist als Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben. Für die Teilnahme wird eine Arbeitsgemeinschaft von Architekten mit Landschaftsarchitekten gefordert. Die Ausloberin hat folgende Büros als Teilnehmer*innen ausgewählt:

01 Harris + Kurrle Architekten BDA, Partnerschaft mbB, Stuttgart
mit **XXX**

02 Herrmann + Bosch Architekten, Stuttgart
mit **XXX**

03 Hähnig Gemmeke Partnerschaft mbB, Tübingen
mit **XXX**

04 Neusch Architekten, Sigmaringen
mit **XXX**

Alle Büros haben ihre Teilnahme telefonisch bestätigt.

1.4.3 Wahrung der Anonymität

Die Verfasser*innen des Mehrfachbeauftragung bleiben bis zum Abschluss der Bewertung anonym.

1.5.0 Bewertungskommission

Die Ausloberin hat die Bewertungskommission in nachstehender Besetzung gebildet.

1.5.1 Sachgutachter*innen

01. Willi Schöller, Schöller SI, Reutlingen
02. Axel Brennecke, Schöller SI, Reutlingen
03. Oberbürgermeister Thomas Keck, Reutlingen
04. Vertreter/In Fraktion Die Grünen und Unabhängigen, N.N.
05. Vertreter/In CDU-Fraktion, N.N.
06. Vertreter/In SPD-Fraktion, N.N.
07. Vertreter/In FWV-Fraktion, N.N.
08. Vertreter/In WiR-Fraktion, N.N.
09. Vertreter/In FDP-Fraktion, N.N.
10. Vertreter/In Linke Liste, N.N.
11. Vertreter/In Alternative für Deutschland, N.N.

Ist noch zu klären bzw. festzulegen von der Stadtverwaltung

1.5.2 Stellvertr. Sachgutachter*innen

Steffen Menacher, Schöller SI, Reutlingen
Hanna Keppler, Schöller SI, Reutlingen
Emre Kayrak, Schöller SI, Reutlingen
Roland Wintzen, Finanz- und Wirtschaftsbürgermeister, Reutlingen
Peter Wilke, Leiter Amt für Wirtschaft und Immobilien, Reutlingen

1.5.3 Fachgutachter*innen

01. Prof. Dr. Christina Simon-Philipp, Stuttgart
02. Prof. Dr. Annette Rudolph-Cleff, Architektin, Darmstadt
03. Prof. Jens Wittfoht, Architekt, Stuttgart
04. Thorsten Kock, Architekt, Stuttgart
05. XXX (junger Architekten/In)
06. Prof. Volkmar Bleicher, Klima-Ingenieur, Stuttgart
07. Carolin von Lintig, Landschaftsarchitektin, Reutlingen
08. Prof. Susanne Burger, Landschaftsarchitektin, München
09. Prof. Martina Bauer, Architektin Stuttgart/Berlin
10. Baubürgermeisterin Angela Weiskopf, Reutlingen
11. Stefan Dvorak, Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadt Reutlingen

Müssen noch angefragt werden

Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des/der Vorsitzenden.

1.5.4 Stellvertr. Fachgutachter*innen

Ulrich Wurster, Abteilungsleiter Wohnbau/Gewerbe, Stadt Reutlingen
Prof. Dr. Jan Riel, Verkehrsplaner, Karlsruhe
zusätzlich mindestens:
1. Architekt*in
2. Freianlagenplaner*in

1.5.5 Sachverständige Berater*innen

Heiko Gollmer, Amtsleiter Bürgerbüro Bauen, Reutlingen
Stefan Hermann, Amtsleiter und Feuerwehrkommandant, Reutlingen

1.5.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch **ARCHITEKTUR 109**

Sarah Keitzer, Architektin, Stuttgart

Claire-Cécile Otterbach, Architektin, Stuttgart

Mark Arnold, Architekt, Stuttgart

Arne Fentzloff, Architekt, Stuttgart

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer*innen und sachverständige Berater*innen zu benennen.

1.6.0 Verfahrensunterlagen

Die Unterlagen für das Planungsverfahren bestehen aus:

Teil A Auslobungsbedingungen

Teil B Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

Teil C Anlagen zur Auslobung

Anlage 01: owr_A01a_Luftbild_M500.jpg

Anlage 02: Lageplan mit Höhenquoten
owr_A02a_Lageplan_M500.pdf
owr_A02b_Lageplan_M500.dwg

Anlage 03: Planungsrecht
owr_A03a_B_Plan_Kernstadt_Sued_Begrueundung.pdf
owr_A03b_B_Plan_Kernstadt_Sued_Legende.pdf
owr_A03c_B_Plan_Kernstadt_Sued_Plan.pdf
owr_A03d_B_Plan_Kernstadt_Sued_Text.pdf
owr_A03e_B_Plan_Kernstadt_Sued_Vermerke.pdf
owr_A03f_Stellungnahme_B_Planverfahren.pdf

Anlage 04: Staedtebaulicher Vertrag
owr_A04a_Staedtebaul._Vertrag_Text.pdf
owr_A04b_Staedtebaul._Vertrag_Anlage_1.pdf
owr_A04c_Staedtebaul._Vertrag_Anlagen_2_6.pdf

Anlage 05: Leitungspläne der Stadtwerke Reutlingen
owr_A05_Kanalleitungen.pdf
Hinweis: Planunterlagen zu Gas-, Wasser- und Stromleitungen können über das Portal FairNetz <https://www.fairnetzgmbh.de/de/privatkunden/netzauskunffleitung> beantragt werden

Anlage 06: Baulasten
owr_A06a_Baulastenblatt_0279.pdf
owr_A06b_Baulastenblatt_1997.pdf
owr_A06c_Baulastenblatt_4416.pdf
owr_A06d_Baulastenblatt_4415.pdf
owr_A06e_Baulastenblatt_3841.pdf

Anlage 07: owr_A07a_Raumprogramm.pdf
owr_A07b_Raumprogramm.xls

Anlage 08: owr_A08_Sanierung_Atllasten.pdf

Anlage 09: owr_A09_Verfassererklaerung.doc

Anlage 10: owr_A10_Verfasserkarte.doc

Anlage 11: owr_A11_Schoeller_SI_Qualitaetsstandards.pdf

Anlage 12: owr_A12_Stadtplanausschnitt.pdf

Anlage 13: owr_A13_Nutzungsvereinbarung_Daten.doc

Anlage 14: owr_A14_Laermaktionsplan_Verkehrslaerm_
Strassenverkehr.pdf

Anlage 15: owr_A15_Modellgrundlage im Maßstab 1:500

Anlage 16: owr_A16_Fotos_Plangebiet.jpg

Nutzungsbedingungen

Die oben beschriebenen Daten werden dem Datenempfänger unter folgenden Bedingungen weitergegeben:

1. Die Erlaubnis zur Nutzung der Daten wird nur für den angegebenen Verwendungszweck und Zeitraum erteilt. Eine darüber hinaus gehende Nutzung ist nicht gestattet.
2. Die interne Nutzung schließt das Recht ein, die Daten an die Teilnehmenden der Mehrfachbeauftragung weiterzugeben. Der Datenempfänger sowie die Teilnehmenden der Planungskonkurrenz haben dafür Sorge zu tragen, dass Dritte keinen unberechtigten Zugriff auf die Daten nehmen können und Bedienstete die Daten weder für ihre eigenen Zwecke nutzen noch Dritten zugänglich machen. Die Daten (auch Zwischenprodukte) sind nach Auftragsabwicklung zu löschen.

Die Auslobung und Planunterlagen werden ab **XX.XX.2024** allen Teilnehmer*innen zur Verfügung gestellt.

Das **Modell** wird allen Teilnehmer*innen ab dem **XX. XX. 2024** automatisch zugesandt.

1.7.0 Leistungsbild und Kennzeichnung

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sind folgende Leistungen von den Teilnehmern, unter Einbeziehung des Raumprogramms, zu erbringen:

1.1 Lageplan M. 1:500

- Städtebaulicher Gesamtzusammenhang in genordeter Darstellung mit Aufsicht auf die Gebäude und Eintragung der
- a. Geschoszzahlen, Gebäudehöhen und Dachformen
 - b. Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung
 - c. Gestaltung des Außenbereichs mit Anschluss an die bestehenden Frei- und Straßenräume, mit Darstellung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Anlieferzonen

1.2 Grundrisse M. 1:200 in genordeter Darstellung

- a. Darstellung der Platz- und Freiflächengestaltung in der EG-Ebene in Zusammenhang mit Nachbarbebauung
- b. Eintragung der Raumbezeichnung und ggf. Raumnummer
- c. Eintragung von Führung und Lage der Gebäudeschnitte
- d. Schematische Darstellung der Rettungswege bzw. des Brandschutzkonzepts

1.3 Notwendige Schnitte und Ansichten M. 1:200

- Schnittführung einschließlich der Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Verlaufs der Geländeoberfläche mit

Festlegung der EFH bezogen auf NN
Schnitte Freianlagen und Wegeverbindung zur Altstadt

- 1.4 Aussagekräftiger Teil-Fassaden-Ausschnitt, M. 1:50
mit Grundriss, Schnitt, Ansicht
Ein Ausschnitt einer Hauptfassade, mit nachfolgenden Aussagen:
- Höhenangaben
 - Konstruktion und Materialien
 - opake und transparente Flächen
 - Belichtungskonzept (Tages- und Kunstlicht)
 - Sonnenschutz

Angaben zur Gebäudetechnik und Maßnahmen zur Raumakustik sind textlich zu ergänzen.

- 1.5 Erläuterungsbericht
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren.
In Form von Texten sollen auf den Plänen dargestellt werden:
- a. Leitidee
 - b. Städtebauliches und architektonisches Konzept
 - c. Erschließung und Anlieferung | Entsorgung
 - d. Konstruktion und Materialien
 - e. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit und Gebäudeenergiekonzept
 - f. Gestaltung Freianlagen

- 1.6 Perspektivische Darstellungen
Max. eine skizzenhafte, perspektivische Darstellung in einer max. Größe DIN A3 ist zugelassen. Darstellung in Form von fotorealistischen Bildern werden nicht zugelassen.

- 1.7 Modell M. 1:500
auf Grundlage des zur Verfügung gestellten Umgebungsmodells aus Gips

- 1.8 Prüfbare Berechnungen mit Nachweis auf separatem Plansatz
- a. Bruttogeschossfläche
 - b. Bruttorauminhalt
 - c. GF/GFZ in Abhängigkeit zur maßgeb. Grundstücksfläche
 - d. Nachweis der Raumprogrammfläche, Grundlage **Anl. 07**

Zu berechnen sind die Planungswerte nach DIN 277 - BRI (R), BGF (R), NUF, VF - einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen mit den Hauptmaßen versehenen Satz Berechnungspläne.

- 1.9 Kostenschätzung KG 300, 400 + 500, vergl. Pkt. 2.2.13

2.0 Verfassererklärung, Grundlage **Anl. 09**

Die Verfassererklärung ist in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“ einzureichen.

2.1 Verfasser-Adresskarte, Grundlage **Anl. 10**

2.2 Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (Größe H = 1 cm, B = 6 cm) in der rechten, oberen Planecke zu kennzeichnen.

Für die Pläne ist das Planformat DIN A0 (aus organisatorischen Gründen max. 4 Pläne), hochkant zu verwenden.

Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Papierausdrucke:

- 1 Satz Präsentationspläne, maßstäblich, ungefaltet
- 1 Satz Berechnungspläne, gefaltet
- 1 Satz Präsentationspläne, DIN A3
- Erläuterungsbericht und Berechnung

Datenträger (USB-Stick):

Präsentationspläne im pdf-Format
Berechnungspläne M. 1:200 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vermaßt (wesentliche Hauptmaße) sowie farbig markierte Flächen (Trennung: Wohnen, Gewerbe) im dwg-Format, ggf. vwx-Format. Die entsprechenden Datenträger werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

1.8.0 Beurteilungskriterien

Die Bewertungskommission wird bei der Beurteilung der Arbeiten die nachfolgenden Kriterien anwenden. Die Bewertungskommission behält sich vor, die Beurteilungskriterien zu erweitern oder zu differenzieren.

Die Reihenfolge hat auf die Gewichtung keinen Einfluss.

Teil A sind bindende Vorgaben, Teil B beschreibende (keine bindenden) Erläuterungen der Aufgabenstellung.

- 1.0 Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts sowie Einbindung in die Umgebung
- 1.1 Architektonische und gestalterische Qualität des Hochbaus und der Freiräume
- 1.2 Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- 1.3 Nachhaltigkeit (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Lebenszykluskosten, Energieversorgung)
- 1.4 Funktionalität der Erschließung und Erfüllung der verkehrlichen Anforderungen inkl. Stellplatzangebot
- 1.5 Wirtschaftlichkeit / Kosten

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| 1.9.0 Termine | Gutachtervorbesprechung | XX. 06. 2024 14:00 Uhr |
| | Ausgabe Planungsunterlagen + Modell ab | XX. 06. 2024 |
| 1.9.1 Rückfragen | Eingang der schriftlichen Rückfragen | XX. XX. 2024 16.00 Uhr |
| | Zusendung per eMail an info@architektur109.de | |
| | Schriftliche Beantwortung der Rückfragen | XX. XX. 2024 |
| | Fragen und Antworten werden nach Abstimmung mit der Ausloberin und - soweit inhaltliche Fragen auftreten unter Hinzuziehung der Bewertungskommission - zusammengefasst und an alle Teilnehmer sowie die Bewertungskommission gesandt. Die Antworten der Ausloberin werden Bestandteil der Auslobung. | |
| 1.9.2 Einlieferung der Unterlagen | Abgabetermin Pläne | XX. XX. 2024 bis 16.00 Uhr |
| | Abgabetermin Modell | XX. XX. 2024 bis 16.00 Uhr |
| | Der Zeitpunkt der Abgabe beim Wettbewerbsbetreuer ARCHITEKTUR 109 wird mit Datum des Poststempels festgelegt. | |
| 1.9.3 Sitzung der Bewertungskommission | Die Bewertungskommission tagt am | Mo. XX. XX. 2024 13:00 Uhr |
| | Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis nach der Sitzung mit. Das Bewertungsprotokoll wird übersandt. | |
| 1.9.4 Ausstellung der Arbeiten | Alle Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Zeitpunkt und Ort der Ausstellung werden den Teilnehmer*innen rechtzeitig mitgeteilt. | |
| 1.10.0 Bearbeitungshonorar Architekten/ Landschaftsarchitekten | Die Ausloberin stellt jedem/jeder Teilnehmer*in, der/die eine der Auslobung entsprechende Arbeit abgibt, ein Bearbeitungshonorar in Höhe von XXX.000 EUR (abhängig vom Bauvolumen!) zur Verfügung. Die Umsatzsteuer ist darin nicht enthalten. | |
| Ist noch festzulegen | Die Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Mit der Entrichtung der Bearbeitungshonorare sind sämtliche Pflichten der Ausloberin gegenüber denjenigen teilnehmenden Büros abgegolten, welche nicht mit der weiteren Bearbeitung nach Pkt. 1.11.0 beauftragt werden. <i>Event. Bearbeitungshonorar + 2 Preise trennen. Geht nur mit Einverständnis der Teilnehmer!</i> | |
| 1.11.0 Abschluss des Verfahrens weitere Bearbeitung und Vergütung | Die Auftraggeberin Schöller SI wird, im Falle der wirtschaftlichen Machbarkeit des Projekts, soweit und sobald die gegenständliche Planungsaufgabe realisiert werden sollte, unter den in den RPW genannten Voraussetzungen, eines der teilnehmenden Büros mit den weiteren Planungsleistungen (mind. Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 bis 4 § 34 HOAI/Gebäudeplanung und mind. | |

Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 bis 4 § 39 HOAI/Freianlagenplanung) beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Die Beauftragung der beiden Partner der Bergergemeinschaft (Architekt*innen/Freianlagenplaner*innen) erfolgt jeweils getrennt voneinander.

Es ist beabsichtigt, die Leistungen stufenweise zu übertragen, sofern keine wesentlichen, wirtschaftlichen, gesetzlichen und politischen Gründe gegen das Projekt sprechen.

Fachingenieure, die am Entwurf mitgearbeitet haben, werden ebenfalls zur Beauftragung angefragt.

**1.12.0 Verpflichtung der
Wettbewerbsteilnehmer*innen**

Die Teilnehmer*innen verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung, zur Übernahme und Durchführung der weiteren Bearbeitung.

**1.13.0 Vergütung
der weiteren Bearbeitung**

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch die Mehrfachbeauftragung bereits erbrachte Leistungen der Teilnehmer*innen bis zur Höhe der Bearbeitungsgebühr nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

1.14.0 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit, das Recht der Erstveröffentlichung und das Urheberrecht sind in § 8 (3) RPW geregelt.

Ausloberin

Schöller SI Immobilien GmbH

vertreten und gez. durch Herr Willi Schöller

XX. 03. 2024

2.1.0 Stadt Reutlingen

Die Großstadt Reutlingen ist Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Reutlingen in zentraler Lage Baden-Württembergs. Die Stadt befindet sich im äußeren Nordwesten des Kreisgebietes und liegt mit einem Teil seiner Gemarkung im Biosphärengebiet Schwäbische Alb. Eingebettet zwischen Achalm und Georgenberg liegt Reutlingen am Fuß der Schwäbischen Alb. Die nächsten Großstädte sind Stuttgart (31 Kilometer nördlich) und Ulm (57 Kilometer südöstlich).

Die ehemalige Freie Reichsstadt und spätere württembergische Oberamts- bzw. Kreisstadt überschritt 1989 die Grenze von 100.000 Einwohnern und wurde damit zur bislang jüngsten der insgesamt neun Großstädte Baden-Württembergs. Aktuell zählt Reutlingen bereits über 117.000 Einwohner. Der Stadt ist es deshalb ein großes Anliegen, die bedarfsorientierte Wohnraumversorgung für Menschen in Reutlingen in allen Lebenslagen auch in Zukunft sicher zu stellen. Auch ist die Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ein wichtiges Anliegen bei Projektentwicklungen.

Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Stadt Reutlingen unter <http://www.reutlingen.de> zu finden.

2.2.0 Stadtentwicklung Obere Wässere

Mit der Neubebauung Obere Wässere (Bauabschnitt Albstraße 4-10) soll das Quartier baulich fertiggestellt werden, so dass dieses nach Fertigstellung eine funktionale und in sich stimmige Einheit bildet.

Ziel ist die Erhöhung von Lebensqualität durch die Schaffung eines hochwertigen Wohn- und Geschäftshauses in attraktivem Umfeld, inkl. Aufenthaltsqualität und Parkierung, für das Wohnen, das Arbeiten, die Versorgung und die Begegnung. Der Mensch muss konsequent im Mittelpunkt stehen, alle funktionalen Aspekte des zukünftigen Nutzens sind vor zu denken.

2.2.1 Übergeordnete Planungsziele

Es werden folgende übergeordneten Planungsziele verfolgt:

1. Planungsrecht

Das geltende Planungsrecht soll im Wesentlichen bestehen bleiben. Abweichungen vom Bebauungsplan (v.a. Höhe und Verzicht auf Dach-Schrägen an der Albstraße) sind jedoch entwurfsbedingt und vor allem aus wirtschaftlichen Gründen zur Realisierung des Projekts denkbar und möglich.

Der städtebauliche Vertrag, vergl. **Anl. 04**, ist bei der Planung zu berücksichtigen. Dieser soll jedoch nicht einschränkend sein.

2. Ziele der Ausloberin/Investor

Schwerpunkt des Bauvorhabens sind hochwertige, barrierefreie Wohnungen. Im „Basement“ (Niveau Markthalle) ist u.a. Einzelhandel angedacht; im EG (Niveau Albstraße) sind zur Albstraße hin gewerbliche Nutzungen sowie Nebenräume für die Wohnungen möglich.

Das Gebäude sollte die maximale Höhe von 22 m (Fußboden Aufenthaltsraum Geländeniveau Albstraße) erreichen können unter der Maßgabe der städtebaulichen Einbindung. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und von der Gebäudekante Albstraße und Innenbereich der Gebäudekante Quartier Obere Wässere abzurücken.

Der neue Baukörper soll sich städtebaulich unter Berücksichtigung des Stadtraumes der Albstraße und der Belichtung/Veranschattung bezüglich der gegenüberliegenden Häuserzeile (Albstraße 1-15) einfügen.

Die notwendigen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage im UG untergebracht werden, weitere Stellplätze müssen oberirdisch, insbesondere für den geplanten Einzelhandel, belassen bzw. angelegt werden.

3. Städtebauliche Ziele

Entlang der Albstraße gibt es momentan zwei Hochpunkte: das Gebäude Albstr. 2 sowie der Turm des Hallenbades des Gebäudes Albstraße 19. Der letzte Bauabschnitt im Quartier Obere Wässere soll positiv die Umgebung mitgestalten. Er soll sich als dominanter, klar definierter Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügen, jedoch mit seinem eigenen Charakter prägen. Die EG-Zone der Neubebauung entlang der Albstraße soll attraktiv und kommunikativ (keine geschlossenen Fassaden) ausgebildet werden. Ziel ist die Belebung der Albstraße.

4. Freiraumgestaltung

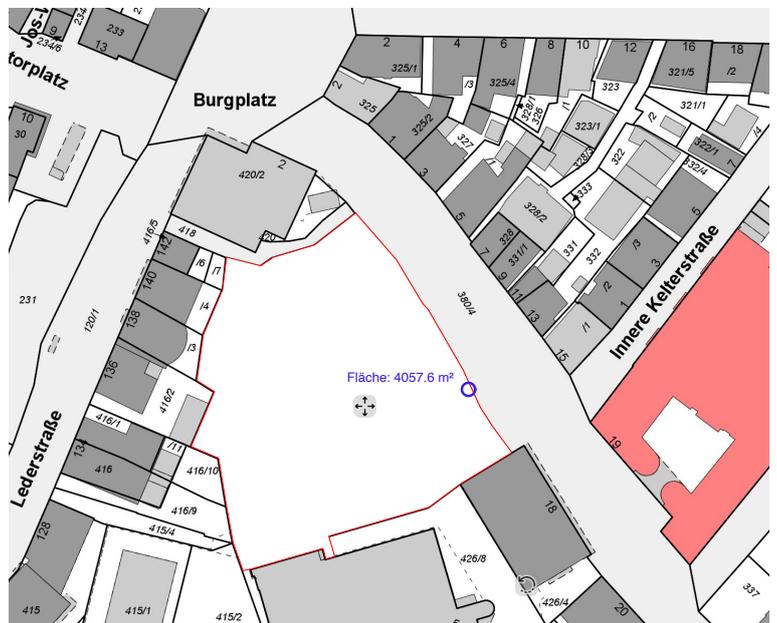
Die Freiraumgestaltung soll trotz der funktionalen und verkehrstechnischen Anforderungen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. An die angrenzenden Stadtquartiere sowie die Altstadt muss mit attraktiven Wegeverbindungen angeknüpft werden.

Die vorhandenen **PKW-Stellplätze** innerhalb des Wettbewerbsgrundstückes müssen auch in Zukunft weitestgehend erhalten bleiben.

Darüber hinaus muss eine ausreichende Anzahl an **Fahrradabstellplätzen**, ausreichend breite **Zufahrten** für Rettungsfahrzeuge sowie die Ver- und Entsorgung im Quartier geschaffen werden. Die Zu- und Durchfahrten im Quartier müssen im Zuge des Verfahrens neu bewertet werden, wie auch mögliche zusätzliche TG Ein-/Ausfahrten in Betracht gezogen werden.



Schräg-Luftbildaufnahme Wettbewerbsgrundstück



Lageplan Wettbewerbsgrundstück - ohne Maßstab

Vorhandene Bäume sollen möglichst erhalten und die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen im Quartier berücksichtigt werden. Änderungen, z.B. bei gleicher Baumanzahl, sind möglich.

5. Nachhaltigkeit

Die Reutlinger Innenstadt zeigt sich als lebendiger Ort für Begegnungen, Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur. Auch das Areal Obere Wässere ist mit der Markthalle ein Schaufenster des Biosphärengebiets und der Region mit einem reichhaltigen Angebot an regionalen Produkten, die klimafreundlich und fair hergestellt werden.

Mit dem Bauabschnitt an der Albstraße kann eine attraktive Verbindung zur Altstadt geschaffen werden. Dementsprechend soll die Entwicklung nach dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege erfolgen. Öffentliche Freiräume mit Begrünung sind wichtige Elemente für die Klimaanpassung und für eine klimaresiliente Stadt.

Konzepte sollen vor allem im Hinblick auf den Klimawandel den Umgang mit Regenwasser und Versickerung sowie Hitze einschließen. Auf eine nachhaltige Bauweise wird besonders großen Wert gelegt.

2.2.2 Aufgabenstellung, Ziele Ausloberin/Investor

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung soll eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich ansprechende Lösung inkl. Parkierung für den **Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Obere Wässere** gefunden werden. Dabei ergeben sich von Seiten der Ausloberin - neben den bereits unter **2.2.1** genannten Punkten - folgende übergeordneten Ziele und Anforderungen:

1. Anforderungen an die Gebäudekonzeption

Der Neubau sollte die max. Höhe von 22m (Fußboden Aufenthaltsraum Geländehöhe Albstraße) erreichen können - unter der Maßgabe der städtebaulichen Einbindung. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und von der Gebäudekante Albstraße und Innenbereich der Gebäudekante Quartier Obere Wässere abzurücken.

Durch den ca. eingeschossigen Geländeversatz zwischen Quartiersmitte und Albstraße 4-10 ergibt sich eine „Basementzone“ (EG tief) auf dem Niveau der bestehenden Markthalle. Die Ausloberin kann sich in dieser Zone Gewerbeflächen/Einzelhandel (Drogeriemarkt o.ä.) aber auch Gastronomie vorstellen. Dadurch ergeben sich Synergieeffekte zum öffentlichen Raum bzw. zur bestehenden Bebauung (Markthalle, Obere Wässere 3-7).

Über der Basementzone (EG tief) - auf Ebene der Albstr. - sind im Wesentlichen hochwertige, barrierefreie Wohnungen vorzusehen. Dabei muss die Planung der EG-Zone der Neubebauung entlang der Albstraße besondere Aufmerksamkeit widmen. Eine reine Ladenzone ist wirtschaftlich betrachtet unrealistisch. Ein kleiner Anteil an Gewerbeeinheiten (Fahrradpoint, Büronutzung, Praxen, o.ä.) ist denkbar. Nebenflächen der Wohnungen können hier ebenso platziert werden (Fahrradabstellraum, Lager, Technik etc.).

In den weiteren Obergeschossen sollen ebenfalls hochwertige barrierefreie Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen müssen über einen Abstellraum verfügen, der leicht auffindbar von der EG-Ebene erreicht werden kann. Die Erschließung der Wohnungen soll immer vom Gewerbe getrennt erfolgen.

Fahrrad- und PKW-Stellplätze für die Wohnungen müssen innerhalb des Gebäudes nachgewiesen werden, siehe Stellplatz-

nachweis unter **Pkt. 2.2.6**. Im wettbewerblichen Verfahren sind die Themen Anlieferung Gewerbe/Handel und Zufahrt / Ausfahrt TG bzw. Zufahrt zum Innenbereich zu klären.

Darüber hinaus wird für die **funktionalen Anforderungen des Neubaus** insbesondere Wert gelegt auf:

- > Kompaktheit - kleines Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zum Bauwerksvolumen (A/V).
- > Natürlich belichtbare und belüftbare Aufenthaltsräume.
- > Sicherstellung des sommerlichen Wärme- und Blendschutzes.
- > Nutzung von passiver Solarenergie bei gleichzeitiger Vermeidung von sommerlicher Überhitzung .
- > Parkierung für Fahrräder und PKW, hierfür E-Lademöglichkeiten vorsehen inkl. Ladekonzeption (Lastmanagementberechnung).
- > Mobilitäts- und sehbehinderte Menschen müssen sämtliche Bereiche ohne fremde Hilfe und Umwege, extern wie intern, gleichberechtigt erreichen können.
- > Von der Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen (z.B. Arbeitsstättenverordnung, Berufsgenossenschaft, LBO, Brandschutz, usw.) wird ausgegangen.

2. Nutzungskonzept Wohn- und Geschäftshaus

Den oberen Wohnungen soll eine besondere Exklusivität zukommen. Sie sind für die Vermarktung des Investors von besonderer Bedeutung. Es sollen grundsätzlich die Schöller SI Qualitätsstandards beachtet werden, siehe **Anl. 11** (owr_A11_Schoeller_SI_Qualitaetsstandards.pdf).

Auf das Raumprogramm **Anl. 07** (owr _ A07a _ Raumprogramm.pdf) mit den Nutz- und Nebenflächen sowie dem Wohnungsmix wird verwiesen.

Die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes soll neben der Erfüllung des Raumprogramms und der spezifischen Nutzeranforderungen durch eine hohe funktionale Qualität gewährleistet sein.

3. Anforderungen an die Freiraumgestaltung

Die Freiraumgestaltung soll trotz der funktionalen und verkehrstechnischen Anforderungen mit hoher Aufenthaltsqualität als Herz des Areals Obere Wässere entwickelt werden. An die angrenzenden Stadtquartiere und die Altstadt muss mit attraktiven Wegeverbindungen anknüpft werden.

Die **vorhandenen PKW-Stellplätze** innerhalb des Wettbewerbsgrundstückes müssen auch in Zukunft weitestgehend erhalten bleiben. Für die bestehenden Gewerbeflächen (Markthalle) plus die neu zu planenden Gewerbeflächen im „Basement“ (EG tief) müssen aus funktionalen und ökonomischen Gründen die maximal mögliche Anzahl an **oberirdischen Stellplätzen** unmit-

telbar vor den Gebäuden vorgesehen werden. Dabei erwarten die Stadt/die Ausloberin innovative Ideen bezüglich dem neuen Parkierungskonzept (temporäres Parken während der Ladenöffnungszeiten, Kurzzeitparken unter Bäumen, o.ä.).

Darüber hinaus muss eine ausreichende Anzahl an **Fahrradabstellplätzen**, ausreichend breite **Zufahrten** für Rettungsfahrzeuge sowie den **Ver- und Entsorgungsverkehr** im Quartier geschaffen werden.

Sowohl für die oberirdischen Stellplätze als auch die Fahrradabstellplätze sollen E-Lademöglichkeiten geschaffen werden.

2.2.3 Lage des Baugrundstücks

Das Baugrundstück wird begrenzt durch die Albstraße im Nord-Osten, die Lederstraße im Westen und die bestehenden Gebäude Richtung Süden.

Die Größe des Wettbewerbgrundstücks umfasst **ca. 4.000 qm**.

Das Grundstück/Wettbewerbsgebiet ist im Lageplan farblich markiert (vergl. **Anl. 02**).

2.2.4 Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan, vergl. **Anl. 03**, vor.

Das geltende Planungsrecht soll im Wesentlichen bestehen bleiben. Abweichungen vom Bebauungsplan sind entwurfsbedingt denkbar und möglich. Vergl. auch Pkt. 2.2.1 und 2.2.2 der Auslobung.

2.2.5 Grundstücks- und Baulasten

Die auf dem Grundstück bestehenden Baulasten sind zu berücksichtigen, vergl. **Anl. 06**.

2.2.6 Verkehr/Mobilität und Stellplatznachweis

Grundstückerschließung

Die Hauptzufahrten (PKW, Fahrräder, Anlieferung, Rettungsfahrzeuge) zum Grundstück erfolgt über die Albstraße sowie über die Lederstraße.

Fußgänger können das Quartier in Ost-Westrichtung und in Nord-Südrichtung durchqueren.

Der Durchgangsverkehr inkl. Ver- und Entsorgung soll im Verfahren komplett neu betrachtet werden (unabhängig von den Regelungen des bisherigen städtebaulichen Vertrags) um eine für das Quartier optimale Lösung hinsichtlich der alltäglichen Abläufe zu ermöglichen.

Parkierung / Stellplatznachweis

Die aktuell bestehende Tiefgarage der Markthalle kann an eine neu entstehende Tiefgarage des Neubaus angeschlossen werden. Zusätzlich kann die Tiefgarage unterhalb des Gebäudes Albstraße 2 an eine neu entstehende Tiefgarage angeschlossen werden und der angrenzende Autoaufzug entfallen.

Die Zu- und Abfahrten sind zu prüfen. Für die Zahl der Stellplätze

sind die landesrechtlichen Vorgaben (LBO, VwV Stellplätze) zu beachten.

Durch die gute Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs kann ein ÖPNV-Bonus von 40% abgezogen werden.

• **Stellplätze Wohnen**

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen ggf. auch über das **Parkhaus Obere Wässere**.

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| PKW-Stellplatzschlüssel | 1,0 SP / Wohneinheit |
| Für alle Penthouse-Wohnungen gilt | 2,0 SP / Wohneinheit |

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Fahrrad-Stellplatzschlüssel | 1,0 SP / Wohneinheit |
|-----------------------------|----------------------|

• **Stellplätze Gewerbe / Freianlagen**

Die PKW- und Fahrrad-Stellplätze der Gewerbeflächen sind oberirdisch auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Bereich der Freianlagen ist darüber hinaus die max. mögliche und verträgliche Anzahl von PKW- und Fahrrad-Stellplätzen vorzusehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich direkt an Einrichtungen des ÖPNV, wie z.B. Bushaltestellen.

Rad- und Fußwegenetz

Da der Fuß- und Radverkehr in der Reutlinger Innenstadt stetig zunimmt, ist eine gute Durchwegung des Areals zu gewährleisten.

Aufgrund der hohen Fußgängerfrequenzen zur Altstadt, ist diese Verbindung attraktiv und barrierefrei zu gestalten.

Es sind ausreichend oberirdische Fahrradstellplätze vorzusehen.

2.2.7 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Eine Erschließung für Strom, Wasser, Abwasser und Wärme ist ohne besonderen Aufwand möglich. Vergl. **Anl. 05**.

Hinweis: Planunterlagen zu Gas-, Wasser- und Stromleitungen können über das Portal FairNetz <https://www.fairnetzgmbh.de/de/privatkunden/netzauskunfleitung> beantragt werden

2.2.8 Geologie / Bodenverhältnisse

Geologie

Es liegt kein Bodengutachten für das Planungsgebiet vor.

Altlasten

Es gibt ein Sanierungskonzept für die Altlasten, welches gemäß den Begründungen des BPlans zu berücksichtigen ist, vergl. **Anl. 08**.

2.2.9 Umweltbelange (Natur- und Artenschutz, Stadtklima)

Natur- und Artenschutz

Die vorhandenen naturräumlichen Strukturen bieten aufgrund der überwiegenden Versiegelung nur wenige Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen.

Stadtklima

Aufgrund des Klimawandels ist auf eine klimaangepasste Freiraum- und Gebäudeplanung zu achten. Flachdächer sollen in den Bereichen begrünt werden, in welchen es im Zusammenspiel mit weiteren Dachaufbauten (bspw. Technik, PV etc.) sinnvoll ist. Ebenso werden, wo es möglich ist, Freiflächen mit geringem Versiegelungsgrad und/ oder wasserdurchlässigen Belägen gewünscht.

Maßnahmen zur Optimierung des Mikroklimas im Außenbereich (z.B. Begrünung, Bepflanzungen etc.) sind möglich bzw. entwurfsabhängig zu klären.

Die Entwässerung und der Hochwasserschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten, vergl. **Anl. 03** (owr_A03f_Stellungnahme_B_Planverfahren.pdf).

2.2.10 Energieversorgung und Energiekonzept

Die Ausloberin legt hohen Wert auf eine nachhaltige und wirtschaftliche Gesamtlösung, die sich insbesondere durch ein zukunftsfähiges, robustes Gebäudeenergiekonzept auszeichnet. Der Energiestandard KfW40 ist für den Neubau verpflichtend einzuhalten. Es soll über eine eigenständige Energieversorgung des Neubaus nachgedacht werden. Vorschläge zum Thema Ökologie, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit werden erwartet. Holz- oder Holz-Hybridgebäude sind bspw. auch in dieser innerstädtischen Lage vorstellbar. Zielsetzung ist ein Gebäudeentwurf, der die Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung in besonders verantwortungsvoller Weise umsetzt und dabei eine wirtschaftliche Herstellung und Betrieb berücksichtigt. Hierzu gehören auch eine hohe Flächen- und Energieeffizienz, der Einsatz nachwachsender Rohstoffe, eine vollständig erneuerbare Energieversorgung mit Fokus auf lokale Energiequellen sowie die Integration von PV-Technik. Soll bspw. eine Geothermie zum Einsatz kommen sind Rahmenbedingungen wie Grundwasser etc. zu klären, ob möglich. Ein schlüssiges Energie- und Technikkonzept ist in schematischer Darstellung in Form von Skizzen, Piktogrammen bzw. textlichen Erläuterungen darzustellen. Hierzu gehört auch die Berechnung der generierten Energie und deren Einspeisung in den Gebäudekreislauf. Die Gebäudetechnik ist idealerweise in das Gebäude zu integrieren. Vergl. **Pkt.1.7.0, Ziffer 1.5.**

2.2.11 Brandschutz

Die geltenden Brandschutzvorschriften der LBO BW und deren Ausführungsverordnungen sowie Verwaltungsvorschriften (VwV Feuerwehrlflächen) sind zu beachten.

2.2.12 Schallschutz

Im Hinblick auf die hohen Immissionen durch den innerstädtischen (Straßenverkehrs-) Lärm sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

2.2.13 Wirtschaftlichkeit/Kosten

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben.

Im Entwurfskonzept sind die **Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten** zu berücksichtigen durch:

- > die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade).
- > geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung.
- > eine Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade und der Bodenbeläge im öffentlich genutzten Bereich.
- > die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik.

Von den Teilnehmer*innen wird eine **überschlägige Kostenschätzung** (Verfahrensleistungen Pkt. 1.9 Pkt.) für die **Kostengruppen 300, 400 und 500** auf folgender Berechnungsgrundlage verlangt:

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| • Wohnungen | Anteil m3 (BRI) x EUR netto |
| • Gewerbe/Handel | Anteil m3 (BRI) x EUR netto |
| • UG (TG, Technik, Lager) | Anteil m3 (BRI) x EUR netto |
| Nettobaukosten 300 + 400 | Summe gesamt EUR |
| KG 500 | Anteil m2 (Fläche) x EUR netto |
| Nettosumme 300 + 400 + 500 | Summe gesamt EUR |

Die Realisierung des Gebäudes wird sehr stark unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Machbarkeit gemessen und umgesetzt.

3.1.0 Funktionale Anforderungen Raumprogramm

Für den Neubau soll das Raumprogramm aus **Anl. 07** umgesetzt werden. Bei der Umsetzung des Raumprogramms wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Ein günstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche ist hierbei anzustreben.

- > Lüftungstechnik bzw. technische Anlagen sind möglichst in den Baukörper zu integrieren. Siehe 2.2.10.
- > Des Weiteren sollen nachstehende **Anforderungen** berücksichtigt und geplant werden, welche für die Abläufe im Gesamtquartier wichtig sind:
 - Stellplatz für eine Papierpresse mit einer Mindestgröße von 4 x 6 m, somit 24 m².Die Rangierfläche und die Schleppkurven sollten so bemessen sein, dass ein LKW rückwärts, gerade an

die Papierpresse fahren kann. Außerdem wird ein Sichtschutz benötigt sowie ein Zugang nur für berechnigte Personen.

- Es werden 2 dezentrale Müllplätze benötigt für gelben Sack und Restmüllcontainer für die Häuser Lederstraße 126 + 128 und Obere Wässere 1 mit jeweils ca. 40 m².

Beide Müllplätze sollten überdacht und mit Sichtschutz sowie Zugangskontrolle versehen werden. Die Zu- und Abfahrt für die Müll- und Anlieferfahrzeuge sollte über die Albstraße erfolgen.

- Ebenfalls sollte eine passende Position für den bestehenden Geldautomaten sowie den Kassenaufomaten für die Parkierungstechnik mit eingeplant werden.
- Die bestehende als auch eine neue Einkaufswagenstation (sollte ein Drogeriemarkt o.ä. als Mieter kommen) muss berücksichtigt werden.

3.2.0 Verbindliche Vorschriften und Hinweise, anzuwendender Richtlinien, Normen, Verordnungen, Empfehlungen und Arbeitsblätter

Aufgrund der Komplexität des Neubaus „Neubau Wohn- und Geschäftshaus Obere Wässere“ bestehen die nachfolgend genannten Anforderungen, die notwendigen Richtlinien, Normen, Vorschriften, Empfehlungen und relevante Arbeitsblätter.

3.2.1 Verordnungen

Bei der Planung sind insbesondere folgende Richtlinien/Vorschriften zu beachten:

- LBO Baden-Württemberg
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Aktuelle Bau-Vorschriften; DIN-Bestimmungen und Richtlinien, u.a.
- ArbStättV Arbeitsstättenverordnung
- ASR Technische Regeln für Arbeitsstätten
- GeG Gebäudeenergiegesetz
- GUV Unfallverhütungsvorschriften

3.2.2 Barrierefreiheit

Zur Gewährleistung einer gleichberechtigten Nutzung für Mobilitäts- und sehbehinderte Menschen muss die barrierefreie Konzeption der Freianlagen sowie der gesetzlich festgelegten Anteil an barrierefreien Wohnungen als ein selbstverständlicher und damit integrativer gestalterischer Baustein des Entwurfskonzepts betrachtet werden.

Die DIN 18 040 Teil 1 und 3, Barrierefrei Bauen, ist zwingend einzuhalten.

3.2.3 Brandschutz und Rettungswege

Die einschlägigen Brandschutzvorschriften der LBO BW und deren Ausführungsverordnungen sind zwingend zu beachten. Die Grundzüge der Brandschutzkonzeption und des vorbeugenden Brandschutzes sollen zusammenfassend beschrieben und in geeigneter Weise zeichnerisch verdeutlicht werden, insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte:

- Zugänglichkeit zum Gebäude, Feuerwehrlflächen
- Barrierefreiheit
- Wesentliche Brand- und Rauchabschnitte
- Notwendige Flucht- und Rettungswege