

2-Phasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb

**NEUBEBAUUNG EHEMALIGE HERDFABRIK OFFENBURG  
GEMIBAU OFFENBURG**

Auslobung | September 2019

**ENTWURF**

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG  
Gerberstraße 24 | 77652 Offenburg  
vertreten durch die Vorstände Herrn Dr. Fred Gresens und Herrn Peter Sachs

Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstr. 4a | 79108 Freiburg  
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

**EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO):** Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

**Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung:** In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Luftbild / Foto

AZ: 1482\_2019-08-12\_WB Herdfabrik\_Auslobung

---

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN .....	4
1        Allgemeines .....	4
2        Ausloberin .....	4
3        Wettbewerbsbetreuung.....	4
4        Anlass, Ziel und Gegenstand der Planungskonkurrenz.....	4
5        Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache .....	5
6        Teilnehmer .....	5
7        Unterlagen .....	7
8        Leistungen .....	8
9        Formalien 1. Phase und 2. Phase (anonymes Verfahren).....	10
10       Preisgericht, Sachverständige/Gäste, Vorprüfer .....	11
11       Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten .....	12
12       Bindende Vorgaben .....	12
13       Beurteilungskriterien .....	12
14       Prämierung .....	13
15       Beauftragung .....	13
16       Abschluss des Wettbewerbs.....	14
17       Termine.....	15
18       Modalitäten der Abgabe Phase 1 und Phase 2 .....	16
TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE .....	17
1       Planungsgebiet .....	17
2       Rahmenbedingungen .....	18
3       Bestandssituation .....	19
4       Aufgabenbeschreibung .....	25

## TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

### 1 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **x – x – x** registriert.

### 2 Ausloberin

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG  
Gerberstraße 24 | 77652 Offenburg  
vertreten durch die Vorstände Herrn Dr. Fred Gresens und Herrn Peter Sachs

### 3 Wettbewerbsbetreuung

Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg  
Telefon 0761 / 120 21 0 | Fax 0761 / 120 21 20  
E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

### 4 Anlass, Ziel und Gegenstand der Planungskonkurrenz

Die GEMIBAU hat im Januar 2018 das Grundstück der ehemaligen Herdfabrik Offenburg im Bereich der Lihlstraße / Franz-Volk-Straße in Offenburg mit einer Fläche von etwa 3.380 m<sup>2</sup> erworben. Die Grundstücke liegen innerhalb der Nordstadt und sind Bestandteil des 2019 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bahnhof-Schlachthof“, in dem in den nächsten Jahren u.a. 200 neue Wohneinheiten geplant sind.

Im Planungsgebiet sollen auf einer Gewerbebrache mit einem denkmalgeschützten Gebäudebestand durch die GEMIBAU Mietwohnungen errichtet werden.

Auf Grund der komplexen städtebaulichen und denkmalrechtlichen Fragestellungen und um die bestmögliche städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Lösung zu erreichen, hat sich die GEMIBAU in

Abstimmung mit der Stadt Offenburg für die Durchführung eines zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens entschieden. In der Phase 1 soll zunächst eine Konzeptskizze der Bebauung mit einem stark reduzierten Leistungsumfang ausgearbeitet werden. Die 2. Phase, die sich unmittelbar an die erste Bearbeitungsphase anschließen wird, umfasst die konkrete Hochbauplanung.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

## 5 Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache

- Der Wettbewerb wird im zweiphasigen Verfahren: Phase 1: Konzeptskizze, Phase 2: Ausarbeitung des Gebäudeentwurfs durchgeführt:  
Die Empfehlungen des Preisgerichtes werden bei der Bearbeitung der Phase 2 berücksichtigt.
- Der Wettbewerb wird als offener Wettbewerb ausgelobt. Es erfolgt keine Begrenzung der Teilnehmerzahl für die erste Bearbeitungsphase. Aus den Teilnehmern der 1. Phase werden etwa 10 Teilnehmer im Rahmen einer ersten Preisgerichtssitzung für die zweite Bearbeitungsphase benannt.
- Es werden keine Büros vorab ausgewählt
- Durchführung im anonymen Verfahren, die Verfasser bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung der 2. Phase anonym.
- Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt: mind. LPH 1 bis 5 § 34 HOAI (Gebäudeplanung) und LPH 1 bis 5 § 39 HOAI (Freianlagenplanung). Die Beauftragung der nachfolgenden Leistungsphasen ist beabsichtigt.
- Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

## 6 Teilnehmer

### 6.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **Architektin / Architekt und**
- **Stadtplaner / Stadtplanerin**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

Für Teilnahmehindernisse gilt § 4 (2) RPW entsprechend.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

## **6.2 Auswahl der Teilnehmer**

Im Hinblick auf das offene Wettbewerbsverfahren werden über die geforderten fachlichen Anforderungen (Ziffer 6.1) hinaus, keine Zulassungskriterien formuliert.

Zum Verfahren zugelassen wird, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

## **6.3 Zulassung**

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung (Bewerberformular online).

Zulassungskriterium:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbererklärung (online über Homepage Wettbewerbsbetreuer <https://architekturbuero-thiele.de/>)

- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z. B. durch Eintragungsurkunde als Stadtplaner/in und / oder Architektin/Architekt, Dokument ist hochzuladen)
- Bewerbererklärung mit Bestätigung über die Führung eines eigenen Architekturbüros sowie mit Angaben zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen (Angaben online über Bewerbererklärung)

#### 6.4 Vorab ausgewählte Teilnehmer

- keine

#### 6.5 Anonymität

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Jurysitzung der 2. Phase anonym.

### 7 Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

- den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung

Anlage 01:	Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
Anlage 02:	Katasterplan für Übersichtsplan
Anlage 03:	Bestandsvermessung mit Höhenlinienplan
Anlage 04:	Luftbild
Anlage 05:	Bestandspläne der Gebäude (als PDF- und DWG-Dateien):
Anlage 06:	Bestandsanalyse Architekturbüro Crowell
Anlage 07:	Historische Stadtpläne
Anlage 08:	Fotodokumentation
Anlage 09:	Raumprogramm / Berechnungsformblatt
Anlage 10:	Formular Verfassererklärung
Anlage 11:	Modellgrundlage (Bearbeitungsphase 2)

Achtung Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Wettbewerbs erfolgen.

Das Modell wird allen Wettbewerbsteilnehmern der Phase 2 getrennt durch eine Spedition zugesendet.

## 8 Leistungen

Jeder Teilnehmer darf je Bearbeitungsphase nur eine Arbeit einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Die Wettbewerbsarbeit ist mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch und 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf den Verpackungen erscheinen. Berechnungen sind zusammenzuheften, das Deckblatt ist mit der Kennziffer zu versehen. Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

### Zulässige Planformate

Phase 1: als Planformat ist für die Bearbeitungsphase 1 (Konzeptskizze) DIN A1 Querformat vorgegeben.

Zulässig ist **ein** Plan

Phase 2: als Planformat ist für die Bearbeitungsphase 2 (Ausarbeitung Gebäudekonzept) DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind maximal **zwei** Pläne.

Eine farbige Darstellung ist jeweils zugelassen. Von allen verlangten Planungsleistungen ist jeweils ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben. Der zweite Plansatz muss inhaltlich den Präsentationsplänen entsprechen. Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

**Hinweis:** Auf den Plänen der Phase 1 ist ein Leerfeld (Größe: DIN A 6 / Breite 15 cm, Höhe 10 cm) für die Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser vorzusehen.

Auf den Plänen der Phase 2 ist ein Leerfeld (Größe: DIN A 5 / Breite 21 cm, Höhe 18 cm) für die Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser und der erreichten Platzierung vorzusehen. Dieses Feld ist wahlweise auf dem ersten Plan in der linken oberen Ecke oder auf dem zweiten Plan in der rechten oberen Ecke vorzusehen.

**Die Ausweisung des Leerfeldes ist in Ihrem eigenen Interesse, da Ihre Arbeit im Rahmen einer Ausstellung angemessen präsentiert werden soll. Bitte vergessen Sie auch nicht, der Verfassererklärung die geforderten Karten mit Nennung der Verfasser und Projektbeteiligten beizufügen.**

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen digital (anonymisiert!) zusätzlich im PDF- und zusätzlich im JPG-Format (jeweils Originalgröße und DIN A3-Format, jeweils Auflösung 250 dpi) und als dxf-Datei (AutoCad 2010) mit strukturierter Ebenengliederung auf einem USB-Stick einzureichen.

Im Einzelnen werden gefordert:

## 8.1 1. Phase | Konzeptskizze

### Teilnehmer Phase 1

- Lageplan im Maßstab 1:1.000 (genordet!) mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs
- Lageplan im Maßstab 1:500 (genordet!) mit Darstellung
  - der Bebauungsstruktur mit Angaben zur Nutzungsstruktur, zur Geschossigkeit sowie den Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) und zur Dachform (Dachaufsichten).
  - der Verkehrsflächen und Freibereiche einschließlich Zu- und Ausfahrten sowie Stellplätzen mit deren Zufahrten
  - der Grundstücksgrenzen
  - der Eingriffe in die denkmalgeschützte bzw. historische Bausubstanz (s. hierzu Ausführungen Teil B, Ziffer 4.1)
- Schemagrundrisse (nur Erdgeschoss) der Gebäude im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Nutzungseinheiten / Wohnungen nach Wohnungstypologie (lt. Raumprogramm Anlage x) und der Erschließungsstruktur der Gebäude

#### **Hinweis zum Nachweis des Raumprogramms**

In Phase 1 / Konzeptskizze werden nur schematische Grundrisse im Maßstab 1:500 des Regelgeschosses gefordert, die einen Plausibilitätsnachweis der geforderten Wohnungstypologien ermöglichen.

- Ansichtsschemata im Maßstab 1:500: jeweils Straßenansicht Lihlstraße und Franz-Volk-Straße in vergebene Ansichtszeichnungen und ein Schemaschnitt im Maßstab 1:500 mit angrenzender Bestandsbebauung.
- skizzenhafte Darstellungen z. B. zur Darstellung der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z. B. als Piktogramme o. ä., zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**
- Textliche Erläuterungen zum Planungskonzept auf den Plänen

## 8.2 2. Phase | Ausarbeitung Gebäudekonzept

### Nur Teilnehmer 2. Phase:

- (überarbeitetes) städtebauliches Konzept: Lageplan im Maßstab 1:500 (genordet) mit Gesamtdarstellung des Baukonzeptes; darzustellen sind die Grundstücksgrenzen und die Abstandsflächen, Baukörper mit Geschossigkeit und Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen), Platz- und Verkehrsflächen (Zugänge und Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, etc.) Nebenanlagen sowie die Grünstruktur

- Ausarbeitung Gebäudekonzept im Maßstab 1:200
  - Grundrisse (genordet), Erdgeschossgrundriss mit Darstellung der Außenanlagen
  - Ansichten und Geländeschnitte im Maßstab M 1:200 mit geplantem und bestehendem Geländeverlauf sowie angrenzender Bebauung
  - Ansichten
- Darstellung der Eingriffe in die denkmalgeschützte bzw. historische Bausubstanz
- Fassadenausschnitt mit Detailschnitt im Maßstab 1:50 mit grundsätzlichen Aussagen zur vorgesehenen Materialität und Konstruktion der Außenhülle.
- Ergänzende skizzenhafte Darstellungen auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**
- Textliche Erläuterungen auf den Plänen  
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Erläuterungsbericht: max. 2 Seiten (zusätzlich als pdf-Datei auf USB-Stick)
- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt (zusätzlich als Excel-Datei auf USB-Stick)
- Einsatzmodell im Maßstab M 1:500

## 9 Formalien 1. Phase und 2. Phase (anonymes Verfahren)

- Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular
- Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.
- Karte im Format A6 quer (Phase 1) und DIN A5 quer (Phase 2 zur Kennzeichnung der Arbeit im Rahmen der geplanten Ausstellung mit Angaben zum Teilnehmer, Anschrift und Angabe der beteiligten Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner, Abgabe im geschlossenen Umschlag gemeinsam mit Verfassererklärung
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 18 beschrieben.

## 10 Preisgericht, Sachverständige/Gäste, Vorprüfer

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Auflistung in alphabetischer Reihenfolge):

### 10.1 Fachpreisrichter

mit der beruflichen Qualifikation der Teilnehmer

- Herr Hähnig, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Tübingen
- Frau Hoffmann, Dipl.-Ing. (FH), Freie Architektin, Fellbach, Mitglied im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg
- Herr Dr.-Ing. Gresens, Dipl.-Ing., Architekt, Vorstandsvorsitzender GEMIBAU
- Herr Martini, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Baubürgermeister Stadt Offenburg
- Herr Rosenberger, Dipl.-Ing., Freier Architekt und Stadtplaner, Gerlingen
- Frau Rudolph-Cleff, Prof., Dr.-Ing., Architektin, Mannheim, Mitglied im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg
- 

### 10.2 Stellvertretende Fachpreisrichter

Herr Ebneith, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Leiter Fachbereich Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg

Herr Feuerlein, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Leiter Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg

### 10.3 Sachpreisrichter

- Herr Reinhart Kohlmorgen, Aufsichtsratsvorsitzender GEMIBAU
- Herr Peter Sachs, Vorstand GEMIBAU
- NN (Vertreter Die Grünen)
- NN (Vertreter CDU)
- NN (Vertreter Freie Wähler)
- NN (Vertreter SPD)

### 10.4 Stellvertretende Sachpreisrichter

- NN (Vertreter FDP)
- NN (Vertreter AFD)

### 10.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)

- Herr Venedey, Landesamt für Denkmalpflege, Freiburg
- Herr Dr.-Ing. Drixler, Leiter Fachbereich Bauservice, Stadt Offenburg
- Herr Clausen, Dipl.-Ing., Denkmalbeauftragter, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg

### 10.6 Vorprüfer

- Architekturbüro Thiele, Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- Frau Mahle, Dipl.-Ing., Stadtplanerin, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg
- die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

## 11 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

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

## 12 Bindende Vorgaben

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

Teil A

- Fristgerechte Abgabe
- kein absichtlicher Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität

Teil B

- keine bindenden Vorgaben

## 13 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

### Beurteilungskriterien 1. Phase

- Städtebauliche und gestalterische Qualität sowie Angemessenheit des Bebauungskonzepts

- Qualität des Freiraums, Differenzierung, Vernetzung mit der Umgebung
- Nutzungskonzept und Funktionalität
- Umgang mit denkmalgeschützter bzw. historischer Bausubstanz

#### **Beurteilungskriterien 2. Phase**

- städtebauliches und architektonisches Konzept
  - Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
  - Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Nutzungskonzept und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Freianlagenkonzept: Qualität und Funktionalität
- Umgang mit denkmalgeschützter bzw. historische Bausubstanz

## **14 Prämierung**

Die Ausloberin stellt für die Teilnehmer für Preise und Anerkennungen einen Betrag von xx.000 € (netto) zur Verfügung. Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen (Abstimmung Preisgericht und Architektenkammer erforderlich).

1. Preis	xx.000,- €
2. Preis	xx.000,- €
3. Preis	xx.000,- €
4. Preis	xx.000,- €
5. Preis	x.000,- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Aufteilung der Preise und Anerkennungen ändern.

## **15 Beauftragung**

### **15.1 Weitere Beauftragung**

Die Ausloberin wird bei der Realisierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts einen der Preisträger mit der Ausarbeitung der Leistungsphasen 1-5 § 34 HOAI und LPH 1 bis 5 § 39 HOAI (Freianlagenplanung) beauftragen. Die Beauftragung der nachfolgenden Leistungsphasen ist beabsichtigt.

Die Ausloberin wird mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Folgende Auftragskriterien und deren Gewichtung sind vorgesehen:

Auftragskriterium	Gewichtung
Wettbewerbsergebnis / Weiterentwicklungsfähigkeit	50 %
Umsetzungsstrategie des Bieters / Projektorganisation	40 %
Honorar	10 %

Die / der Preisträger verpflichte(t)n sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

## 15.2 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

## 16 Abschluss des Wettbewerbs

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort, Termin und Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben. Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Die Kosten für die Rücksendung übernimmt die Ausloberin.

Beiträge, die nicht abgeholt werden bzw. deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können danach nicht weiter aufbewahrt werden.

### Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

Zur Nachprüfung vermuteter Verstöße können sich Wettbewerbsteilnehmer an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht bei der Ausloberin Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe  
 Durlacher Allee 100 | 76137 Karlsruhe  
 Telefon: 0721 / 926-8730 | Telefax: 0721 / 926-3985

Email: [vergabekammer@rpk.bwl.de](mailto:vergabekammer@rpk.bwl.de)  
 Internet: <http://www.rp-karlsruhe.de/>

**17****Termine**1. Phase

Preisrichter-Vorbesprechung:	11-2019
Tag der Bekanntmachung:	wird noch ergänzt
Ende der Bewerbungsfrist	wird noch ergänzt
Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen	wird noch ergänzt
Rückfragen (online über Homepage des Wettbewerbsbetreuers) bis	wird noch ergänzt
Kolloquium / Begehung	wird noch ergänzt
Rückfragenbeantwortung bis	wird noch ergänzt
<u>Abgabe Wettbewerbsarbeit</u>	wird noch ergänzt
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
Preisgerichtssitzung 1. Phase:	wird noch ergänzt
Xxx Ort wird noch bekanntgegeben, ab 9:00 Uhr	

2. Phase

Information Teilnehmer Phase 2 mit Überarbeitungshinweisen	wird noch ergänzt
Evtl. Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise Mail) bis	wird noch ergänzt
Rückfragenbeantwortung bis	wird noch ergänzt
<u>Abgabe Wettbewerbsarbeit</u>	wird noch ergänzt
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
<u>Abgabe Modell</u>	wird noch ergänzt
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
Preisgerichtssitzung 2. Phase voraussichtlich:	wird noch ergänzt
Xxx Ort wird noch bekanntgegeben, ab 9:00 Uhr	
Ausstellung Wettbewerbsarbeiten	wird noch bekanntgegeben

## 18      **Modalitäten der Abgabe Phase 1 und Phase 2**

Abgabeort:

Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort:

Wettbewerb „Herdfabrik Offenburg“

Modalitäten:

- die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- die Wettbewerbsarbeit kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen abgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

Abgabe abweichend von den RPW.

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

xx 2019, die Ausloberin, GEMIBAU Offenburg  
der Vorstand  
Dr. Fred Gresens/Peter Sachs

## TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE

### 1 Planungsgebiet



Übersichtsplan: Quelle: LUBW

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Offenburg, ungefähr 1.100 m Luftlinie vom historischen Stadtzentrum entfernt und umfasst eine Fläche von knapp 3.400 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet wird im Osten von der Lihlstraße und im Süden von der Franz-Volk-Straße begrenzt. Nördlich und westlich schließt sich unmittelbar die Nachbarbebauung an.

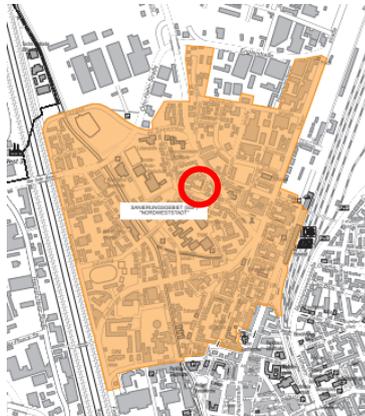
Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan Planungsgebiet It. Anlage x1.



Luftbild: Quelle: LUBW

## 2 Rahmenbedingungen

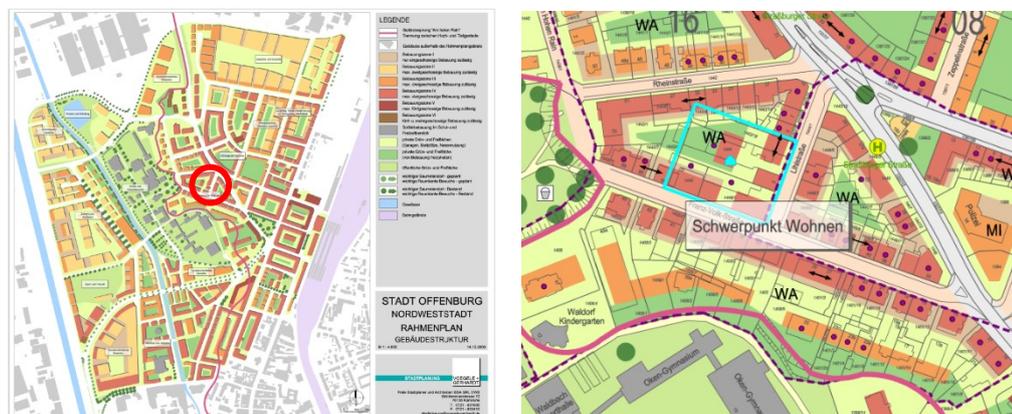
Das Planungsgebiet liegt in der Nordweststadt. In dem Gebiet fanden von 2005 bis 2018 umfangreiche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsprogramms „Die soziale Stadt“ statt:



Übersichtsplan Sanierungsgebiet Nordweststadt: Quelle: Stadt Offenburg

Im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung wurden u.a. städtebauliche Defizite im Stadtteil ermittelt. Anschließend wurden gemeinsam mit der Bürgerschaft Sanierungsziele für einzelne Bereiche entwickelt. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen wurde im Jahr 2009 in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Voegele+Gerhardt der Rahmenplan Nordwest als städtebauliches Gesamtkonzept für den Stadtteil entwickelt.

Der Rahmenplan sieht für den Bereich der Lihlstraße / Franz-Volk-Straße den Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ vor. Ein Auszug der damaligen Überlegungen ist in Anlage XX aufgeführt.



Auszug Rahmenplanung: Quelle: Stadt Offenburg / Planungsbüro Voegele+Gerhardt

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08. April 2019 wurde ein neues Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ definiert und der Bereich der ehemaligen Herdfabrik integriert

### 3 Bestandssituation

#### 3.1 Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst die Flst. Nr. 1443/8, 1444, 1445 und 1445/1 mit einer Fläche von 3.384 und ist nahezu eben. Die Erschließung erfolgt bisher und auch künftig von Osten über die Lihlstraße bzw. über die Franz-Volk-Straße von Süden. Eine Anbindung über die angrenzenden Privatgrundstücke ist nicht möglich. Das Plangebiet befindet sich in der Nordweststadt, welche durch eine gründerzeitliche Bebauung mit unterschiedlicher Geschossigkeit und durch das Vorhandensein eines geneigten Daches, Sockelgeschossen und hochstehenden Fensterformaten geprägt ist. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich mehrere für die Nordweststadt eindruckliche Denkmale (Lihlstraße 5,6 und 7, Franz-Volk-Straße 66 und 68, Rheinstraße 15).



Katasterplan: Quelle: Stadt Offenburg / Gemibau

#### **Vorgaben:** Einhaltung des Planungsgebietes

Es wird in diesem Zusammenhang auf eine bindende Vorgabe verzichtet, aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Überplanung der angrenzenden Privatgrundstücke nicht möglich ist und die Realisierbarkeit des Projektes gefährdet.

### **3.2 Fotodokumentation Umfeld / Stadtraum**

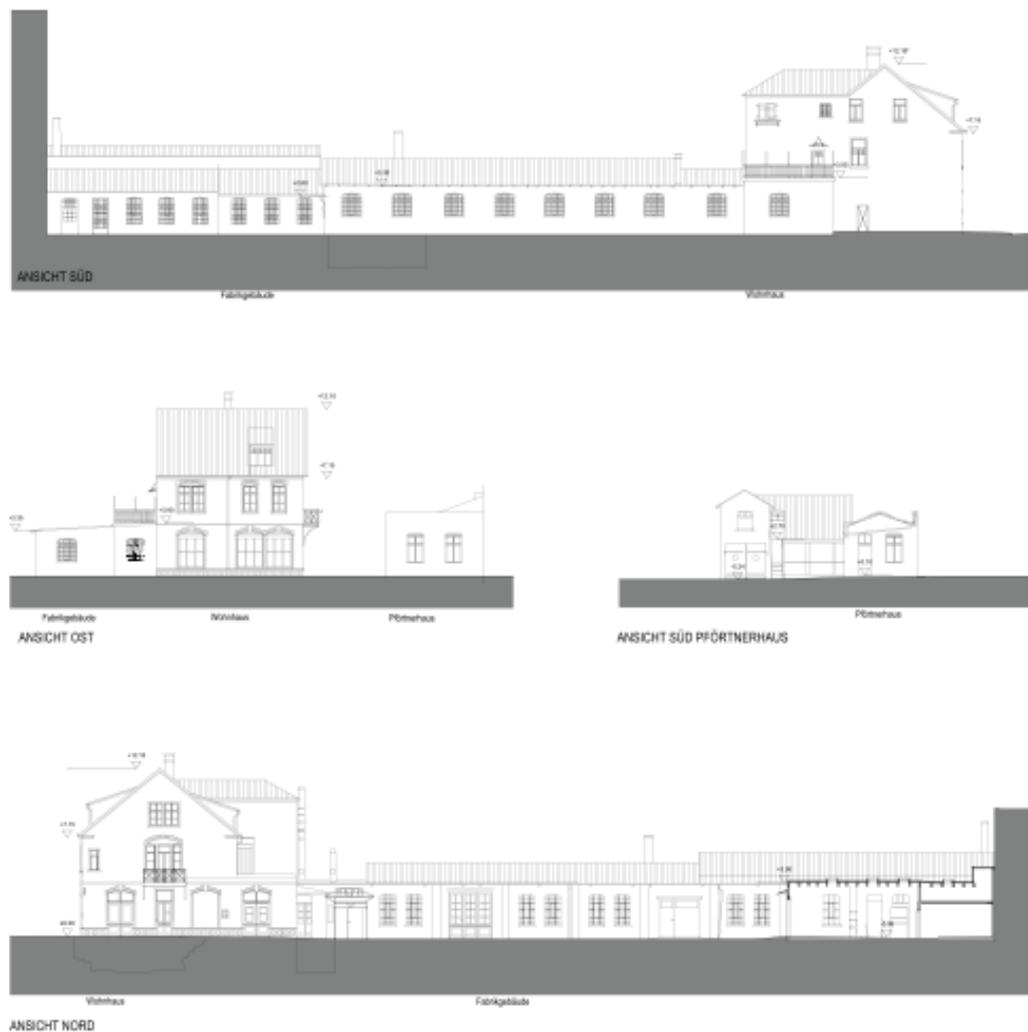
*Wird noch eingefügt*

### **3.3 Historie, Gebäudebestand**

Als Grundlage für die Planungen wurde im Januar 2019 durch das Architekturbüro rohdearchitekten eine Bauaufnahme der Genauigkeitsstufe II durchgeführt (Anlage x), die wiederum die Basis für die Baudokumentation (Anlage x) vom Architekturbüro Crowell - Architekten aus dem Juni 2019 bildete.

Die folgenden Ausführungen fassen die wesentlichen Ergebnisse der Baudokumentation zusammen. Ansonsten wird auf die ausführlichen Darstellungen der Baudokumentation verwiesen.

Bei der ehemaligen Herdfabrik handelt es sich um ein Anwesen, welches aus einem Wohngebäude, einem Pförtnerhaus und einem Hallenkomplex besteht. Wohn- und Pförtnerhaus wurden im Jahr 1897 traufseitig zur Straße errichtet. Auf dem Hof befanden sich mehrere Bauten, welche für die Produktion erforderliche Nutzungen beinhalteten und zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden.



Ansichten: Quelle: Architekturbüro rohdearchitekten / Gemibau

Die ehemalige Herdfabrik stellt ein charakteristisches Gebäude für die Stadt Offenburg dar, welche durch den Eisenbahnbau zu einem attraktiven Standort für Industriebetriebe wurde. Unter den diversen Fabriken siedelte sich auch die Herdfabrik an, welche im Jahr 1899 ihren Sitz in der Lihlstraße fand. Für kleinere Betriebe dieser Zeit typisch, wurde auf dem Grundstück Wohnen und Arbeiten vereinbart.

Das traufständige Haupthaus aus der Jahrhundertwende ist in drei Vollgeschosse gegliedert und hat einen nicht ausgebauten Dachspitz. Nachträglich wurde das Wohnhaus um Anbauten auf der Westseite ergänzt. Im Ursprungsbau sowie im späteren Anbau ist jeweils ein Kellerraum vorhanden.

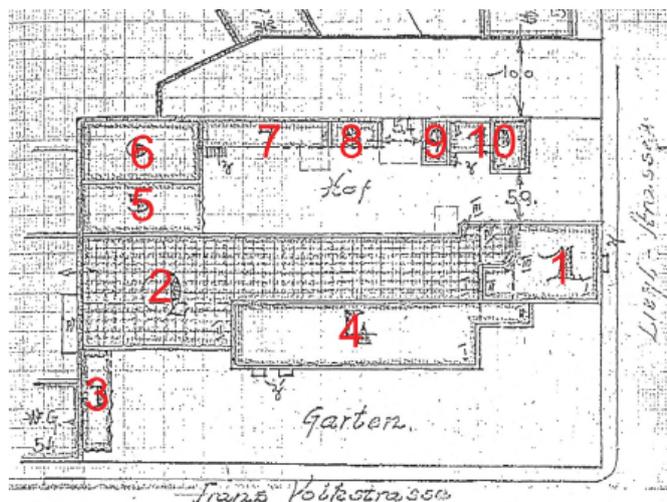
Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Ladenraum und Nebenräume. Die beiden Obergeschosse gliedern in sich in zwei separate Wohnungen. Die Erschließung erfolgt durch den Hof auf der Nordfassade.

Der Erbauungszeit entsprechende Gestaltungselemente wie ein umlaufendes Gurtgesims, Sandsteingewände von Fenstern und Türen sowie Entlastungsbögen über den Fenstern finden sich am Wohn- und Ladengebäude wieder. Zusammen mit dem Pfortnerhaus bildet das Wohnhaus eine Einfahrt zum Grundstück. Das Pfortnerhaus stellt einen Gebäudekomplex aus zwei Baukörpern da. Der lange Hallenkomplex, welcher als Fabrikationsgebäude diente, schließt westlich über einen Anbau an das Wohnhaus an. Er wurde in dieser Form im Jahr 1949 errichtet. Das Anwesen steht zurzeit leer.

Die ehemalige Herdfabrik, Lihlstr. 3 77652 Offenburg, ist Kulturdenkmal gemäß §2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg. Am Erhalt der Gebäude besteht aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Die ehemalige Herdfabrik hat eine sehr dynamische Baugeschichte hinter sich. Nach der Erstellung des Wohnhauses wurde erst die Fabrikhalle sowie einige Nebengebäude wie Stallungen und Lager angebaut. Nachfolgend wurden kontinuierlich An- und Erweiterungsbauten errichtet, die dazu geführt haben, dass aus einem ursprünglich klaren Baukörper ein verschachteltes Konglomerat entstand.

Nach Aufgabe der Produktion ging die Entwicklung in umgekehrter Richtung: Bauteile wurden abgebrochen, so dass heute nur noch der Bestand mit Wohnhaus, Fabrikhalle und dem sogenannten Pfortnerhaus anzutreffen sind.



Übersichtsplan: Quelle: Crowell – Architekten / Gemibau

### Zusammenfassung Zustand

#### 1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist seit dem eingreifenden Umbau im Jahre 1935 baulich unverändert geblieben. Infolge des Niedergangs der Fabrik, in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wurde der nötige bauliche Unterhalt vernachlässigt bzw. vollständig unterlassen. Zudem blieb das Haus längere Zeit ungenutzt und wurde dementsprechend nicht gelüftet. Infolgedessen weisen feuchtebelastete Bereiche Schimmelbefall auf und die Tapeten lösen sich großflächig ab. Bei einer vollständigen und eingreifenden Renovierung können gut 90% der Originalsubstanz erhalten werden. Als kritisch ist der Balkon auf der Nordseite zu betrachten.

#### **2+4 Hallenkomplex (Fabrikhalle und Magazin / Herdlagerhalle)**

Der Hallenkomplex, bestehend aus der Fabrikhalle Nr. 2 sowie dem Magazin und der Herdlagerhalle Nr. 4, ist ohne Nutzungs- bzw. Anspruchsänderungen, ist im Wesentlichen so erhaltungsfähig, mit Ausnahme eines Teilbereichs der Sparrendächer sowie den nach Süden gerichteten Außenwänden. Als anspruchslose Fabrikationshalle wurde erbauungszeitlich nichts gegen aufsteigende Feuchtigkeit unternommen. Dies stellt ein beträchtliches Defizit dar.

#### **3 Kohlen- und Materiallager**

Bereits abgebrochen (mit Zustimmung der Denkmalbehörde)

#### **5 ehemaliger Gießerei-Hof**

Bereits abgebrochen (mit Zustimmung der Denkmalbehörde)

#### **6 Eisengießerei**

Bereits abgebrochen (mit Zustimmung der Denkmalbehörde)

#### **7 altes Schopfgebäude, Materiallager**

Bereits abgebrochen (mit Zustimmung der Denkmalbehörde)

#### **8 ehemaliges Kokslager**

Bereits abgebrochen (mit Zustimmung der Denkmalbehörde)

#### **9 + 10 „Pfortnerhaus“ (ehemaliger Pferdestall, Garage, Bürohaus)**

Bei einer eingreifenden statisch-konstruktiven Ertüchtigung bzw. Teilerneuerung können gut 60% des Bestandes erhalten werden. Wesentliche Schadensgeneratoren sind Dachundichtigkeiten: Die schadhafte Dachanschlüsse bei der Gaube über dem Ausgang haben zu einer punktuellen Zerstörung zumindest eines Deckenbalkens geführt.

Wesentlich gravierender ist die inadäquate Dachentwässerung des flach geneigten Satteldaches. Die Innenrinnen entlang der Attika haben versagt. Als Folge ist die Decke in Teilbereichen weitestgehend zerstört und das Dachwerk entsprechend in Mitleidenschaft gezogen.

### 3.4 Allgemeine Vorgaben

- Planungs- und baurechtliche Vorgaben ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (BauGB, LBO EnEV, etc.).
- **Baurecht:** Für das Planungsgebiet besteht Baurecht nach § 34 BauGB -. Für die Planungen ist entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen der Rahmenplanung von der Gebietstypik „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ auszugehen.  
Im Hinblick auf das 2-phasige Wettbewerbsverfahren wird bewusst auf Vorgaben zur Art der Bebauung (z. B. offene Bebauung oder Blockrandbebauung), zur Geschossigkeit oder zur GRZ und GFZ verzichtet. S. hierzu Ausführungen Teil B, Ziffer xx). Es ist eine Realisierung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts angestrebt, daher sind die Parameter des § 34 BauGB an das Einfügen in die nähere Umgebung zu berücksichtigen (insb. Gebäudehöhen und Grundflächen).
- **Abstandsflächen:** Zwischen den einzelnen Gebäuden, zu den Bestandsgebäuden und gegenüber den Nachbargrundstücken sind die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zwingend nachzuweisen und können nicht nach § 6 LBO unterschritten werden. Abstandsflächen dürfen auf öffentlichen (Straßen)Flächen liegen, bis zur Mitte der Straße.  
Gemäß der Gebietstypik „WA“ beträgt die Abstandsfläche 0,4 der Wandhöhe.  
An die Bestandsgebäude Lihlstraße 5 / Flst. Nr. 1443/17 und Franz-Volk-Straße 64 / Flst.Nr. 1443/4 kann in gleicher Dimension angebaut werden. Gleiches gilt für die rückwärtigen Gebäude-teile Franz-Volk-Straße 64 / Flst.Nr. 1443/4.

### 3.5 Grünstrukturen und Baumbestand

An der Ecke Franz-Volk-Straße / Lihlstraße besteht ein Baum (Kiefer) auf dem Grundstück. Sonstige Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

### 3.6 Höheneinordnung der Gebäude | Baugrund

Baugrund | Altlasten: Ein Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor. Es wird nach gegenwärtigen Stand davon ausgegangen, dass das Grundstück altlastenfrei ist.

### 3.7 Leitungsbestand

Auf dem Baugrundstück sind keine Leitungen vorhanden. Die technische Erschließung ist sowohl über die Lihlstraße als auch die Franz-Volk-Straße möglich.

## 4 Aufgabenbeschreibung

### 4.1 Allgemeine Aufgabenbeschreibung, Denkmalschutz

Erwartet werden Entwürfe, die sich zum einen mit dem städtebaulichen Kontext – dem Einfügen der Neubebauung in das Quartier und zum anderen mit der besonderen Historie des Grundstückes auseinandersetzen und Lösungsansätze aufzeigen wie in der Nordweststadt ein beispielgebender Stadtbaustein entwickelt werden kann. Aus Sicht der Ausloberin soll unter Berücksichtigung der funktionalen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Konzept entwickelt werden, welches sich auf die besondere Historie des Grundstückes, den genius loci bezieht. Insofern ist die Frage zu beantworten inwieweit neben dem (Teil)Erhalt des Gebäudebestandes der Charakter einer Gewerbebrache in die neue Nutzung „Wohnen“ transformiert werden kann.

#### Denkmalschutz

Die denkmalpflegerischen Belange wurden im Vorfeld des Wettbewerbes intensiv diskutiert. Seitens des Denkmalschutzes besteht ein hohes Interesse den Gebäudebestand zu erhalten, was naturgemäß einen Zielkonflikt für die neuen Nutzungsanforderungen darstellt. Dies berührt neben Fragen der Wirtschaftlichkeit auch funktionale und baurechtliche Fragestellungen wie z. B. die Thematik Parkierung.

Die Bearbeiter\*innen sind hier aufgefordert, kreative und respektvolle Lösungsansätze im Umgang mit bzw. in der Einbindung der denkmalgeschützten Bausubstanz aufzuzeigen. Im Hinblick auf das 2-phasige Verfahren wurden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde die verbindlichen Vorgaben auf ein Minimum reduziert, um den Teilnehmer\*innen für die Phase 1 eine größtmögliche Planungsfreiheit zu ermöglichen. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung der Phase 1 wird eine vertiefende Diskussion der verschiedenen Lösungsansätze erfolgen, um Vorgaben und Überarbeitungshinweise für die 2. Bearbeitungsphase zu formulieren. Daher soll die Konzeptskizze der Bearbeitungsphase 1 insbesondere die Auseinandersetzung mit der Fragestellung „Denkmalschutz“ beinhalten.

#### Vorgaben

##### 1 Wohnhaus:

Gebäude ist zwingend zu erhalten.

Hinweis: es wird in diesem Zusammenhang auf eine bindende Vorgabe verzichtet, aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Überplanung nicht möglich ist und die Realisierbarkeit des Projektes gefährdet.

##### 2+4 Hallenkomplex (Fabrikhalle und Magazin / Herdlagerhalle):

Der (Teil)Erhalt des Hallenkomplexes ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erforderlich. Dies betrifft gemäß Bauzustandsbeschreibung im Wesentlichen die Umfassungsmauern, die in die Neubebauung integriert

werden könnten. Ein Erhalt der Dachkonstruktion ist nicht zwingend erforderlich. Behutsame Eingriffe für Durchbrüche, Eingänge usw. sind denkbar. Eine „Über- und / oder Unterbauung“ ist möglich.

### **3 + 5 - 8 Nebengebäude bzw. Nebenflächen**

Überplanung möglich, Es bestehen keine Vorgaben.

### **9 + 10 „Pfortnerhaus“**

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist die Erhaltung des Pfortnerhauses erforderlich. Behutsame Eingriffe sind denkbar.

## **4.2 Vorgaben Wohnbebauung**

### **4.2.1 Nutzungsstruktur | Wohnungsmix**

Auf die Vorgabe einer Mindestanzahl nachzuweisender Wohneinheiten wird verzichtet. Die Ausloberin erwartet nicht die maximale Ausnutzung des Grundstücks, sondern legt im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen Wert auf eine qualitätsvolle Architektur und Ausgestaltung der Wohnungen unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Parametern.

Vorgesehen ist ein noch nicht festgelegter Mix aus Mietwohnungen, die im Bestand gehalten werden, und Eigentumswohnungen; der Anteil geförderter Wohnungen soll 20% der neu errichteten Wohnfläche betragen. Durch die GEMIBAU wird aus Vermarktungsgründen eine Varianz an Wohnungstypologien angestrebt. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 50-70 m<sup>2</sup> bzw. 80 – 90 m<sup>2</sup>. Maissonette-Wohnungen oder Laubengänge sind nicht gewünscht.

Folgender Wohnungsmix im wird angestrebt:

- 2-Zi.WE (50 - 70 m<sup>2</sup>) Anteil etwa 45 %
- 3-Zi.WE (80 - 90 m<sup>2</sup>) Anteil etwa 45 %
- 4-Zi.WE (100 – max. 110 m<sup>2</sup>) Anteil etwa 10 %

Die Angaben dienen als Orientierungsgröße, Abweichungen von +/- 10 % sind zulässig.

**Definition Wohnfläche:** Nutzfläche „Wohnen“ nach WflVo, keine Anrechnung von Terrassen, Loggien und Balkonen)

### **4.2.2 Wohnungsstandards**

Offene Wohnkonzepte mit Kombination Wohnen, Essen und Kochen sind möglich. Hinsichtlich der Befensterung und Möblierung sollte die Küche später optional abtrennbar sein.

**Vorgaben im Einzelnen:**

- Großer Wert wird seitens des Auslobers auf eine wirtschaftliche Planung mit funktionalen, gut möblierbare Grundrisse gelegt.
- Direkte Hauseingänge für die EG- Wohnungen und reine Laubengangsysteme sind nicht erwünscht.
- Treppenhäuser sollen natürlich belichtet sein (keine Rauchschutz-Druckanlage)
- Hauseingangszonen sollen gestalterisch ausformuliert werden: Zugang überdacht, Briefkastenanlage überdacht, Begegnungsflächen außerhalb des Fluchtwegs, mind. sechs Quadratmeter
- Aufstellflächen für Kinderwägen
- Lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m, Dachgeschoss / Mansarde gerne auch höher.
- Gut proportionierte und großzügig belichtete Wohnräume
- Keine Durchgangszimmer
- Küchen und Bäder vorzugsweise natürlich belichtet und belüftet, insbesondere bei größeren Wohnungen.
- Alle Wohnungen entweder mit Balkon, Loggia, Garten- oder Dachterrasse.
- Balkontiefe gerne 2,30 bis 2,50 m
- Attraktive Dachwohnungen als Penthouse mit Dachterrasse

#### 4.2.3 Einzelraumanforderungen

Vorgaben:

- Wohn-Ess-Räume: mit Bezug zur Wohnungsgröße sollen die Wohn-Ess-Räume im Hinblick auf die Anzahl der Bewohner variiert werden:  
Raumgröße:
  - 2-Zi.WE ca. 20 - 24 m<sup>2</sup>
  - 3-Zi.WE ca. 24 - 28 m<sup>2</sup>
  - 4-Zi.WE ca. 28 - 32 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 8 qm an der Außenfassade liegend, optional später abtrennbar (Belichtung/Belüftung). Innenliegende Küchen sind zu vermeiden.
- Schlafräume: möglichst gleichwertige Räume von etwa 15 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer etwa 12 m<sup>2</sup>
- Bäder: möglichst natürlich belüftet und belichtet, zwingend bei 4-Zi.WE.  
Raumgröße:
  - 2-Zi.WE mindestens 5 m<sup>2</sup>
  - 3-Zi.WE mindestens 8 m<sup>2</sup> mit Dusche und Badewanne (nicht unter dem Fenster), Doppelwaschtisch
  - 4-Zi.WE mindestens 9 m<sup>2</sup> mit Dusche und Badewanne (nicht unter dem Fenster), Doppelwaschtisch

#### 4.2.4 Sonstige Flächen

- Trockenräume sind nach neuer LBO nicht vorzusehen.

- Im Gebäude ist (ggf. in der TG) ein Hausanschluss -/technikraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>, Lage vorzugsweise an der Außenwand zur Straße, ein Haustechnikraum mit ca. 30 m<sup>2</sup> und ein Hausmeister-raum mit ca. 15 m<sup>2</sup> vorzusehen

#### **4.2.5 Außenanlagen**

Die Gestaltung der Außenflächen auf dem Grundstück ist Teil der Aufgabenstellung. Die Freianlagen sollen wesentlich zur Attraktivität der Gesamtanlage beitragen. Versiegelte Flächen sind so gering wie möglich zu halten. Die nicht versiegelten Flächen sind zu begrünen.

Je Hauseingang sollen auch oberirdische Fahrradstellplätze, zugeordnet zu den jeweiligen Hauseingängen, angeboten werden.

#### **4.2.6 Kinderspielplatz**

Für die Wohnbebauung ist im Planungsgebiet ein Kinderspielplatz von ca. 30 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

#### **4.2.7 Müllabstellflächen**

Je Gebäude sind je Wohnung 1 m<sup>2</sup> im Untergeschoss in einem Müllsammelraum dem jeweiligen Gebäudezugang zugeordnet nach zu weisen. Weiterhin sind in den Außenanlagen Aufstellflächen zur Abholung an der Straße nachzuweisen.

#### **4.2.8 Stellplätze | Tiefgarage**

PKW-Stellplätze

Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage oder in Gebäuden integriert nachzuweisen. Auf die Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen

Die notwendigen PKW-Stellplätze sind dabei nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- 1,0 Stellplatz je Wohneinheit

Anforderungen Tiefgarage

- eingeschossige Tiefgarage, keine Doppelparksysteme
- Tiefgarage mit natürlicher Be- und Entlüftung
- Stellplatzgröße gem. VwV Stellplätze:
  - Regelstellplatz 5,00 x 2,50 m
  - Breite von mind. 2,65 m bei einseitige Einschränkung,
  - Breite von mind. 2,75 m bei zweiseitige Einschränkung
  - Behindertenstellplätze nach LBO

#### **4.2.9 Fahrradabstellplätze**

Je Gebäude sind je Wohnung 2 Fahrradstellplätze (Maß je Fahrrad 0,8x2m) nachzuweisen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze können im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage untergebracht werden, so diese gut zu erreichen sind. Hier hat dann eine Zuordnung zu den jeweiligen Gebäudezugängen zu erfolgen, die Erreichbarkeit sollte über die Tiefgaragenzufahrt gewährleistet sein. Fahrradstellplätze nach LBO, schwellenfrei in der TG zugänglich mit breiter Schluftpüre. Je Hauseingang sollen auch oberirdische Fahrradstellplätze angeboten werden.

#### **4.3 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist als öffentlich zugängiges Gebäude (barrierefreie Anlage) entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen.

#### **4.4 Brandschutz**

Die brandschutztechnischen Belange sind im Entwurf zu berücksichtigen, das Konzept des baulichen Brandschutzes mit Flucht- und Rettungswegen, Brandabschnitten, Kurvenradien, Anleiterbarkeit, Feuerwehrdurchfahrt, Feuerwehraufstellflächen etc. soll erkennbar sein.

#### **4.5 Tragkonstruktion**

Es ist eine wirtschaftlich und technisch vertretbare Lösung zu entwickeln.

#### **4.6 Haustechnikkonzept**

Im Rahmen des Wettbewerbes werden hierzu keine Aussagen erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen technischen Anlagen mitgenutzt werden können.

#### **4.7 Energetischer Standard**

Für die Planungen ist vom aktuellen Standard der ENEC 2016 auszugehen.

Das Erreichen eines Nullenergie- oder Passivhausstandards ist nach derzeitigem Abstimmungsstand nicht vorgesehen und gefordert, kann aber im Zuge der Fortführung der Planungen im Zusammenhang mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen weiterverfolgt werden.

#### **4.8 Nachhaltigkeit**

Mit der Neubebauung sollen Gebäude errichtet werden, welche die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen und die Stellung der GEMIBAU als gesellschaftlich verantwortungsvoller Bauherr unterstreicht.

Es sollen daher die nachstehend aufgelisteten Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt werden:

- extensive Begrünung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit weniger als 10 Grad Neigung.
- Auch im Hinblick auf den Klimawandel bzw. Klimaschutz sind die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen.