



NEUBAU GESCHÄFTS- UND WOHNHAUS SCHWANENSTRASSE, BALINGEN

Realisierungswettbewerb
Auslobung Teil A und B

Stand 26.03.2020

Inhaltsverzeichnis

A.	Wettbewerbsbedingungen	4
A.1	Anlass und Zweck des Wettbewerbs	4
A.2	Ausloberin und Vorprüfung	4
A.3	Gegenstand des Wettbewerbs	5
A.4	Verfahrensform	5
A.4.1.	Teilnahmeberechtigung und Teilnehmer	5
A.4.2.	Teilnehmer (19)	6
A.5	Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung	7
A.6	Wettbewerbsunterlagen	8
A.7	Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung	9
A.8	Beurteilungskriterien	11
A.9	Termine	12
A.10	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	13
A.11	Prämierung	13
A.12	Abschluss des Verfahrens	13
A.13	Weitere Bearbeitung und Nutzung	14
A.13.1.	Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer	15
A.13.2.	Nutzung	15
B.	Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe	16
B.1	Einführung	16
B.1.1.	Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG	17
B.1.2.	Kurzdarstellung der Stadt Balingen	17
B.1.3.	40 Jahre Stadtentwicklung Balingen	17
B.1.4.	Sanierungsgebiet / Gartenschau 2023	18
B.2	Rahmenbedingungen	19
B.2.1.	Wettbewerbsgrundstück	19
B.2.3.	Baurechtliche Rahmenbedingungen	21
B.2.4.	Denkmalschutz	21
B.3	Aufgabenstellung	22
B.3.1.	Städtebau	22
B.3.2.	Nutzungskonzept	22
B.3.3.	Erschließung / Parkierung	23
B.3.4.	Raumprogramm Drogeriemarkt Müller	23
B.3.5.	Raumprogramm Büro	24
B.3.6.	Raumprogramm Wohnen	24
B.4	Allgemeine Ziele, Vorgaben und Empfehlungen	25
B.4.1.	Gestaltung	25
B.4.2.	Funktionalität	25
B.4.3.	Komfort und Gesundheit	26
B.4.4.	Wirtschaftlichkeit	26
B.4.5.	Ressourcen und Energie	27
C.	Anlagen 1-12	27

A. Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des Realisierungswettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AIIMBI 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für Ausloberin und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2020 – 2 – 05 registriert.

A.1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG beabsichtigt die Realisierung eines neuen Geschäfts- und Wohnhauses in der Schwanenstraße in Balingen.

Auf dem Grundstück gegenüber der Volksbank Hohenzollern-Balingen soll das neue Geschäfts- und Wohnhaus entstehen, welches im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss durch den Drogeriemarkt Müller genutzt werden soll, im 2. Obergeschoss sollen Büroflächen und im Dachgeschoss größere Wohnungen mit einer guten Wohnqualität angeboten werden. Im Untergeschoss sind die erforderlichen Nebenflächen, sowie ein maximales Stellplatzangebot zu planen.

Die Besonderheit der Aufgabenstellung stellt die prominente Lage in der Innenstadt von Balingen, direkt an der Stadtmauer und der Torbrücke über die Steinach dar. Die Herausforderung ist einerseits die Eingliederung in die umgebende Dachlandschaft der Umgebung und andererseits eine angemessene Antwort auf die städtebauliche Torsituation an der Friedrichstraße zu formulieren.

Ziel dieses Realisierungswettbewerbs ist es, für diesen Standort eine qualitätvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung für den Hochbau zu erhalten, das auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

A.2 Ausloberin und Vorprüfung

Ausloberin des Realisierungswettbewerbs ist die
Volksbank Hohenzollern-Balingen eG vertreten durch:

Franz Steinhart
Joachim Calmbach
Arndt Ständer

Friedrichstr. 72
72336 Balingen
und unter Mitwirkung der

Stadt Balingen

Vertreten durch Herrn Baudezernent Michael Wagner
Neue Straße 31
72336 Balingen

Die **Wettbewerbsbetreuung / Vorprüfung** erfolgt durch:

kohler grohe architekten

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart
T 0711 769639 30
F 0711 769639 31
E wettbewerb@kohlergrohe.de

A.3 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs sind Leistungen nach HOAI für die Konzeption des Neubaus eines Geschäfts- und Wohnhauses in der Schwanenstraße in Balingen.

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

A.4 Verfahrensform

Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb mit 19 Teilnehmern ausgelobt.
Das Verfahren ist anonym.

A.4.1. Teilnahmeberechtigung und Teilnehmer

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 **Architekt** 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 – „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. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

A.4.2. Teilnehmer (19)

- Peter W. Schmidt Architekt BDA, Pforzheim
- MGF Architekten GmbH, Stuttgart
- Herrmann + Bosch, Stuttgart
- Braun + Müller Architekten BDA, Konstanz
- KBK Architektengesellschaft Belz | Lutz mbH, Stuttgart
- Glück + Partner, Stuttgart
- Architekten + Partner Dannien Roller Partnerschaftsgesellschaft mbB, Tübingen
- reichert architekten, Albstadt
- kpk Kerler + Partner mbB, Sigmaringen
- Architekturbüro Jetter, Balingen
- Architekturbüro Link, Balingen
- schairer + partner architekten, Balingen
- Planquadrat Gaiser & Partner mbB, Sigmaringen
- Thomas Arndt, Geislingen
- Architekturbüro Peter Pfeffer, Haigerloch
- Architekturbüro Burghardt, Balingen
- Hülle2Architektur, Balingen-Streichen
- OKF Architekten PartG mbB, Osnabrück
- ARGE Rainer Graf Architekten, Ofterdingen; Architekten Staiger, Albstadt

A.5 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen (5):

- Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Prof. Jens Wittfoht, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Sibylle Waechter, Freie Architektin BDA, Darmstadt
- Prof. Peter Schlaier, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Michael Wagner, Baudezernent, Stadt Balingen

Stellv. Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen:

- Arne Rüdener, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Nadine Wißmann, Architektin, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen

Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen (4):

- Helmut Reitmann, Oberbürgermeister, Stadt Balingen
- Joachim Calmbach, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Arndt Ständer, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Franz Steinhart, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Stellv. Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen:

- Reinhold Schäfer, Bürgermeister, Stadt Balingen
- Dr. jur. Hans-Jörg Schwab, Vorsitzender Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Christoph Heneka, Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Andrea Winnesberg-Scharf, Aufsichtsrätin Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Werner Leipert, Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Sachverständige Berater:

- Helmut Teuber, Geschäftsführer PMG Gesellschaft für Immobilien mbH, Spaichingen
- Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
- Uwe Jetter, Gemeinderat Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Stadt Balingen
- Georg Seeg, Fraktion SPD, Stadt Balingen
- Dr. Ingrid Helber, Fraktion FDP, Stadt Balingen
- Markus Wochner, Fraktion freie Wähler, Stadt Balingen
- Wolfgang, Rehfuß, Fraktion CDU, Stadt Balingen

Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

kohler grohe architekten

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

Weitere Berater oder Vorprüfer können benannt werden.

A.6 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Teil A Wettbewerbsbedingungen
- Teil B Wettbewerbsaufgabe
- Teil C Anlagen

Anlage 01	Lageplan / Wettbewerbsgrundstück 1:500	(PDF/DWG)
Anlage 02	Raumprogramm	(PDF/EXCEL)
Anlage 03	Luftbilder	(JPG)
Anlage 04	Bebauungsplan	(PDF)
Anlage 05	Bilder Umfeld	(JPG)
Anlage 06	Übersichtsplan Gartenschau 2023	(PDF/JPG)
Anlage 07	Bauhistorische Dokumentationen der Umgebung	(PDF)
Anlage 08	Denkmalschutz	(PDF)
Anlage 09	Stadtentwicklung Zeitschiene	(PDF)
Anlage 10	Formblatt Hochbau	(PDF/EXCEL)
Anlage 11	Formblatt Nachhaltigkeit	(PDF/EXCEL)
Anlage 12	Verfassererklärung	(DOC)

Das Modell wird ab KW 14 kostenfrei versendet von:

HILDINGER MODELLBAU

Felbenstraße 7, 72145 Hirrlingen

Tel. 07478- 260020 Fax. 07478- 260125 mobil 0178 - 5564082

info@hildinger-modellbau.de

A.7 Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung

Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit geforderten Leistungen abgeben.

Im Einzelnen werden gefordert:

1. Lageplan M 1:500

als Dachaufsicht. Mit Darstellung des städtebaulichen Kontextes, der Gebäudeein- und -ausgänge sowie der schematischen Darstellung der Grün- und Freiflächen, der Zu- und Abfahrten, der Parkierung und Fußwege und den angrenzenden Straßen, sowie der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Oberlichtern und Gründächern.

2. Erdgeschossgrundriss M 1:200

mit Darstellung der Gebäudeein- und -ausgänge sowie der schematischen Darstellung der Grün- und Freiflächen, der Zu- und Abfahrten, der Parkierung, ggf. der Anlieferung, der Fußwege und den angrenzenden Straßen.

3. Grundrisse M 1:200

Darstellung aller Grundrisse

- Die Grundrisse entsprechend dem Lageplan genordet.
- Die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.
- In allen Schnitten und Grundrissen müssen die Geschossfußbodenhöhen auf Normal-Null bezogen, und in den Schnitten der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf eingetragen sein.
- Die Raumbezeichnungen aus dem Raumprogramm sind in die Grundrisse einzutragen.
- im UG: Darstellung der Müllentsorgung, ggf. der Anlieferung, der Zu- und Abfahrten und der Parkierung.

4. Schnitte M 1:200

Soweit zur Klarlegung des Entwurfes notwendig (mind. 1 Längs- und Querschnitt). Darstellung des ursprünglichen und geplanten Geländeverlaufes und der Nachbarbebauung.

5. Ansichten M 1:200

Wesentliche Ansichten mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländes und der Nachbarbebauung. Eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen.

6. Fassadenschnitte/Ansichten M 1:50

Ein Ausschnitt einer Hauptfassade in Ansicht, Grundriss Schnitt mit nachfolgenden Aussagen:

- Konstruktion und Materialien
- opake und transparente Flächen
- Belichtungskonzept (Tages- und Kunstlicht) und Belüftungskonzept (maschinell/ natürlich)
- zu öffnende und feststehende Fassadenelemente sowie Sonnenschutz
- ggf. zur Gebäudetechnik (z.B. Wärmeübertragungssysteme)
- ggf. Maßnahmen zur Optimierung der Raumakustik

7. Energiekonzept / Nachhaltigkeit

Mittels des zur Verfügung gestellten Datenblattes (Anlage 11) ist das Nachhaltigkeitskonzept darzustellen. Darüber hinaus sind anhand geeigneter Plandarstellungen (vorzugsweise Schnitte, ggf. Dachaufsicht) die wesentlichen Elemente und Prinzipien des Energiekonzeptes während der Heiz- und Kühlperiode zu veranschaulichen (Winter- und Sommerkonzept).

8. **Perspektivische Darstellungen** in Form von fotorealistischen Bildern werden nicht zugelassen. Skizzenhafte, perspektivische Darstellungen in einer maximalen Größe von DIN A3 sind zugelassen.

Für die Pläne ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf 3 begrenzt.

9. Berechnungen

Zu berechnen sind die Planungswerte nach DIN 277 (BRI (R), BGF (R), NUF, VF) einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz Berechnungsplänen und dem Formblatt Hochbau (Anlage 10).

In den digitalen Berechnungsplänen sind die Räume entsprechend dem Raumprogramm (inkl. Raumbezeichnungen) als geschlossene Polygone und in den jeweiligen Klassen anzulegen. Zudem sind alle Grundrisse, Ansichten, Schnitte im Format **DWG / DXF** und ggf. zusätzlich als **VWX-Datei (2014)** einzureichen. Die entsprechenden Datenträger und Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

10. Raumprogramm

Mittels der zur Verfügung gestellten Liste (Anlage 02) ist die Erfüllung des Raumprogramms nachzuweisen.

11. Ein Satz **Verkleinerungen**, bzw. Ausdrücke der eingereichten Pläne auf DIN A3.

12. Alle **Unterlagen im Format PDF und JPG** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße).

13. **Modell** im Maßstab 1:500, als Massenmodell auf vorgegebenem Umgebungsmodell.

14. Erläuterungen

Aussagen zum städtebaulichen/ architektonischen Konzept und zur Erschließung, zu Konstruktion und Materialien. Die Erläuterungen in Form von Texten und Skizzen auf den Plänen. Separate Erläuterungsberichte max. 2 Seiten DIN A4. Darstellung des Nutzungskonzeptes durch farbliche Kennzeichnung in den Grundrissen oder in separater Grafik.

15. **Verfassererklärung** gemäß Anlage 12 in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“. Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.

16. Kennzeichnung der eingereichten Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

17. Karte DIN A5. Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)

18. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Wettbewerbsleistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.

A.8 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden, wobei die Reihenfolge der Kriterien keine Rangfolge darstellt:

- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Lebenszykluskosten)

A.9 Termine

Preisrichter- vorbereitung	16.03.2020, 9.30Uhr
Bereitstellung der Auslobungsunterlagen	26.03.2020
Besichtigung	Das Wettbewerbsgrundstück kann von den Teilnehmern jederzeit besichtigt werden.
Rückfragen	31.03.2020 (Posteingang) Rückfragen können bis zum 31.03.2020 per Mail an den Verfahrensbetreuer gerichtet werden. Sie werden bis zum 09.04.2020 von der Ausloberin, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung
Abgabe Pläne	04.06.2020, 16:00 Uhr In Papierform zu folgender Adresse: Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro, nicht das Versanddatum! Postadresse Pläne: koehler grohe architekten Löffelstraße 4 70597 Stuttgart Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.
Abgabe Modell	18.06.2020, 18:00 Uhr Es gilt der Eingang des Modells, nicht das Versanddatum! Anlieferung im Karton! Postadresse Modell: Volksbank Hohenzollern-Balingen eG Friedrichstr. 72 72336 Balingen Abgabe während der Servicezeiten: <i>Mo, Di und Do: 09:00 - 12:30 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr</i> <i>Mittwoch: 09:00 - 12:30 Uhr</i> <i>Freitag: 09:00 - 12:30 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr</i> Ansprechpartner: Frau Gabriele Krüger Tel. +49 7433 959-138

Preisgerichtssitzung **17.07.2020, 9:00 Uhr, ganztägig**

Benachrichtigung **ab 17.07.2020**
Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt. Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand des Protokolls per Mail ab dem 17.07.2020.

A.10 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

A.11 Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 50.000 € (inkl. MwSt.) zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis der aktuellen HOAI ermittelt.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	25.000 €
2. Preis	15.000 €
3. Preis	10.000 €

Preise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

A.12 Abschluss des Verfahrens

Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit.

Ausstellung

Die Ausstellung der Arbeiten wird noch bekannt gegeben.

Broschüre

Es wird eine digitale Wettbewerbsbroschüre erstellt.

Rückgabe der Arbeiten

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten können drei Wochen nach der

Jurysitzung bei der Ausloberin abgeholt werden. Planunterlagen und Modelle, die nach Ablauf der Frist nicht abgeholt wurden, können nicht weiter aufbewahrt werden.

Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Ausloberin eingehen. Der Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Einvernehmen mit der Architektenkammer.

A.13 Weitere Bearbeitung und Nutzung

Der Ausloberin wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträger die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung übertragen, wenn das Projekt realisiert wird und kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Die Ausloberin wird mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Die dabei anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung werden wie folgt festgelegt:

Zuschlags-Kriterium	Gewichtung in Punkten	Bewertung 1 – 5 Punkte
Wettbewerbsergebnis:	50	50 – 250
Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit:	30	30 – 150
Leistungsfähigkeit des Projektteams:	10	10 – 50
Honorar:	10	10 – 50
Summe	100	100 – 500

Im Falle der weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

A.13.1. Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

A.13.2. Nutzung

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW §8 (3) geregelt.

B. Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

B.1 Einführung

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG beabsichtigt die Realisierung eines neuen Geschäfts- und Wohnhauses in der Schwanenstraße in Balingen.

Auf dem Grundstück gegenüber der Volksbank Hohenzollern-Balingen soll das neue Geschäfts- und Wohnhaus entstehen, welches im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss durch den Drogeriemarkt Müller genutzt werden soll, im 2. Obergeschoss sollen Büroflächen und im Dachgeschoss größere Wohnungen mit einer guten Wohnqualität angeboten werden. Im Untergeschoss sind die erforderlichen Nebenflächen, sowie ein maximales Stellplatzangebot zu planen.

Die Besonderheit der Aufgabenstellung stellt die prominente Lage in der Innenstadt von Balingen, direkt an der Stadtmauer und der Torbrücke über die Steinach dar. Die Herausforderung ist einerseits die Eingliederung in die umgebende Dachlandschaft der Umgebung und andererseits eine angemessene Antwort auf die städtebauliche Torsituation an der Friedrichstraße zu formulieren.

Ziel dieses Realisierungswettbewerbs ist es, für diesen Standort eine qualitätvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung für den Hochbau zu erhalten, das auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.



Abbildung: Luftbild (Anlage 3)

B.1.1. Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG ist mit einer Bilanzsumme von 1.260 Mio. Euro, 12 Geschäftsstellen und über 250 Mitarbeitern die führende Genossenschaftsbank im Zollernalbkreis. Sie betreut für rund 65.000 Kunden, davon 36.000 Mitglieder ein Gesamtkundenvolumen in Höhe von 2.640 Mio. Euro. Ihr Kerngeschäftsgebiet umfasst den nördlichen Zollernalbkreis und Teile des nördlichen Landkreises Sigmaringen sowie die Städte Balingen und Rosenfeld mit angrenzenden Ortschaften im südwestlichen Zollernalbkreis.

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG zeichnet sich durch die Nähe zu den Mitgliedern und Kunden, die ganzheitliche Beratung sowie die regionale Fokussierung aus.

Als die Genossenschaftsbank im Zollernalbkreis kommt die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG nicht nur ihrer Rolle als verlässlicher Ausbilder, Arbeitgeber und Steuerzahler vor Ort nach. Vielmehr bekennt sie sich auch aktiv aufgrund ihres Selbstverständnisses als Genossenschaftsbank in Form von Spenden, Sponsoring und Stiftungsengagement zu den Herausforderungen in unserer Region und übernimmt gesellschaftliche Verantwortung.

Die Volksbank Hohenzollern-Balingen eG der richtige Partner für die Zukunft, eine moderne Volksbank in der Region mit genossenschaftlicher Tradition, qualitätsorientiert, nachhaltig, kundennah und stark!

B.1.2. Kurzdarstellung der Stadt Balingen

Die Große Kreisstadt Balingen mit ihren 13 Stadtteilen liegt in der Region Neckar-Alb und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 90,34 km². Balingen verfügt über rd. 33.200 Einwohner und ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt sowie Verwaltungsschwerpunkt des Zollernalbkreises. Über die B 27 und die B 463 (Anbindung an die A 81) ist Balingen an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Balingen liegt an der Bahnstrecke Sigmaringen – Albstadt – Balingen – Tübingen – Stuttgart.

B.1.3. 40 Jahre Stadtentwicklung Balingen

Mit großem Erfolg betreibt die Stadt Balingen seit 40 Jahren die städtebauliche Erneuerung des Stadtkerns (siehe Anlage 09).

Nach dem großen Stadtbrand von 1809, dem nahezu die gesamte Baustruktur zum Opfer fiel, wurde die Kernstadt in einem klassizistischen Stadtgrundriss mit orthogonaler Blockstruktur wiederaufgebaut. Auf der Grundlage eines 1982 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurde die Innenstadt, die bisher von einer hohen Verkehrsbelastung und fehlender räumlicher Struktur geprägt war, umfangreich umgestaltet. Dadurch konnte der gesamte Stadtkern verkehrsberuhigt und der Bereich um den Marktplatz als zentrale Mitte gestaltet werden. Die Stadterneuerungsmaßnahmen im Bereich der Fußgängerzone fanden ihre Fortsetzung nach Norden in der Neugestaltung der Bahnhofstraße und im Süden im Bereich der Torbrücke.

Bis heute werden die Ränder des vom Klassizismus geprägten Innenstadtbereich schrittweise im Rahmen der Sanierung bearbeitet. Die Neugestaltung des Kirchplatzes, der 2018 feierlich eröffnet wurde, stellt die Stadtkirche ins Zentrum einer umlaufenden Fußgängerzone und

vervollständigt die Schaffung der Neuen Mitte aus den 1990er Jahren. Mit dem derzeit im Bau befindlichen Mühltorplatz wird die Sanierung des ehemaligen Gerberviertels Klein Venedig fortgesetzt und ein Lückenschluss in der Eyachsilhouette geschaffen. Bis zur Gartenschau 2023 soll der Bahnhofsvorplatz als Stadteingang Nord fertiggestellt werden. Das nun ausgelobte Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Friedrich-/Schwanenstraße bildet zusammen mit der Torbrücke und dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Friedrichstraße 67 den Stadteingang Süd.

B.1.4. Sanierungsgebiet / Gartenschau 2023

Das Wettbewerbsgrundstück liegt im Geltungsbereich des förmlichen Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“, im Teilgebiet „Rappenturm/Schwefelbad“.

Die Anlage einer öffentlichen qualitätvollen Fußwegeverbindung entlang der Stadtmauer bis zum Zollernschloss und ein „Erlebarmachen“ von Stadtmauer und Rappenturm im Rahmen einer Freiflächengestaltung sind Ziele einer Neuordnung des Quartiers im Rahmen der Stadtsanierung.

Im Weiteren sind Stadtmauer und Steinach Bestandteil der Rahmenplanung zur Gartenschau 2023 (Siehe Anlage 06). Das Quartier schließt im Süden unmittelbar an die Stadtmauer an. Eine Neubebauung im Bereich der Stadtmauer bildet den baulichen Abschluss zu den künftigen Freiraumplanungen zur Gartenschau. Die fußläufige Verknüpfung von Rappenturm bis Zollernschloss entlang der Steinach, bereits formuliertes Ziel der Stadtsanierung, bildet eine der sog. „Grünen Schnittstellen“ der Gartenschau.



Abbildung: Ausschnitt Übersichtsplan Gartenschau 2023 Lohrer Hochrein (Anlage 06)

Die Entwicklungsfläche liegt zudem im Umfeld weiterer Bauwerke von historischer und ortsbildprägender Bedeutung. Neben Stadtmauer und Rappenturm grenzt auf der der Steinach gegenüberliegenden Seite der Viehmarktplatz mit dem platzprägenden Fachwerkhaus am Viehmarktplatz 8 (Sonne) an. Das ehem. Oberamtsgebäude an der Friedrichstraße gegenüberliegend (ehem. Landratsamt bzw. heute Amt für öffentliche Ordnung und Amt für Familien, Bildung und Vereine), und der ehem. Farrenstall in der Schwanenstraße (heute Mehrfamilienwohngebäude) stellen zwei weitere denkmalgeschützte Gebäude im direkten Umfeld dar.

Weitere Erläuterungen zur Gartenschau werden als Anlage 06 zur Verfügung gestellt.

B.2 Rahmenbedingungen

B.2.1. Wettbewerbsgrundstück

Das Wettbewerbsgrundstück mit einer Größe von ca. 1.355 m² liegt zentral in der Stadt Balingen, direkt an der südlichen Stadtmauer. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Mühlkanal der Steinach, sowie das Zollernschloss Balingen.

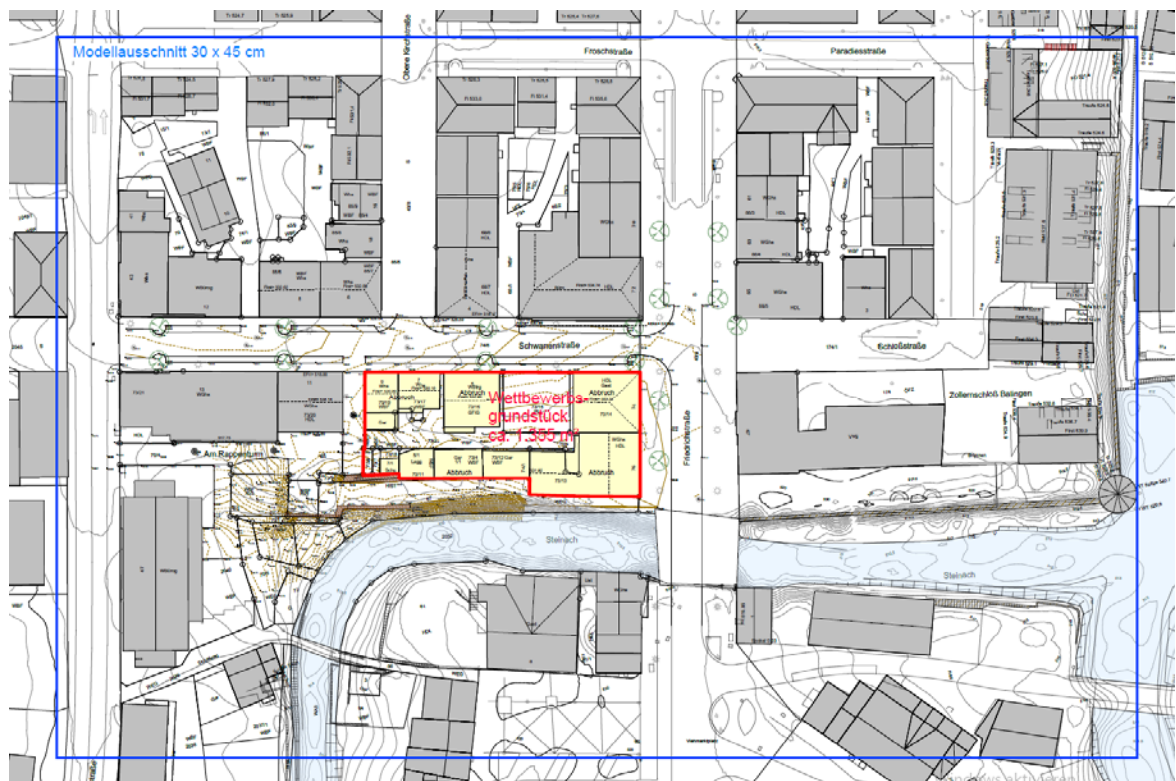


Abbildung: Lageplan mit Wettbewerbsgrundstück

Das Grundstück wird analog zur Darstellung im Lageplan, wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Schwanenstraße
- im Osten durch die Friedrichstraße
- im Süden durch die historische Stadtmauer und den Mühlkanal der Steinach
- im Westen durch die historische Stadtmauer und die angrenzende Wohnbebauung

B.2.2. Bauhistorisches Umfeld

Seilerbahn und Rappenturm

Die Stadt Balingen wurde wohl 1255 gegründet und mit einem rechteckigen Grundriss angelegt in einer Ausdehnung von ca. 400 Meter von Norden nach Süden und 200 Meter von Osten nach Westen. 1403 kam Balingen mit der Herrschaft Zollern-Schalksburg an Württemberg, das 1428 die Befestigung der Stadt nach Süden ausbauen ließ. Mit einer großen ingenieurs- und bautechnischen Leistung wurde 1428 der tiefe Einschnitt des heutigen Steinach als Wassergraben geschaffen und die Steinach entlang des aktuell zu bebauenden Grundstücks nach Osten Richtung Zollernschloss umgeleitet, um mehr Wasser aufs Wehr und in den Mühlkanal zu bringen. In der Südwestecke stand der Rappenturm, worauf die Straßenbezeichnung heute noch hindeutet. Es war handelte sich laut den Bauplänen von 1809/1810 nachweislich - wie beim bestehenden „Wasserturm“ - um einen runden Turm, der damals als „Criminalgefängnis“ bezeichnet wurde.

Die Planungen tangieren also den Bereich zwischen dem Rappenturm und den Bereichen der historischen Stadtmauer. Im westlichen Bereich ist noch der ursprünglich doppelte Mauerring sichtbar und original erhalten. Teile sind in die Steinach abgesunken. Zwischen der äußeren Mauer an der Steinach und der inneren Mauer befand sich die historische Seilerbahn mit Schienen für die Arbeitsgeräte zum Drehen der Seile. An die Stadtmauer war ein Pultdach angehängt, unter dem die Seiler arbeiten konnten. Sie hatten der Stadt Balingen als Eigentümerin des Grundstücks Pacht zu bezahlen. Bis in die 1980-er-Jahre war die Seilerbahn erhalten. Im Zuge der Gartenschau soll von der Friedrichstraße entlang der ehemaligen Seilerbahn (südlich des zu planenden Gebäudes) wieder ein Weg entlang der Steinach entstehen, der dann abknickend nach Süden weiterläuft.

Weitere Kulturdenkmale (Siehe Anlage 08):

Die Stadt Balingen brannte aufgrund eines Blitzschlags 1809 zu ca. 85 Prozent ab. Nur die Stadtkirche, das Zollernschloss, das Gesindehaus und die Zehntscheuer, das ehemalige Gerberviertel Klein Venedig und Gebäude der östlichen Ölbergstraße und „Im Zwinger“ blieben damals erhalten.

Der württembergische Landbaumeister Glaser war für den Wiederaufbau verantwortlich. Kennzeichnend war die Einteilung in rechteckige Blöcke (Quarrées) meist mit einer Einfahrt und Ausfahrt entlang der Diagonalen. Die kleinteilig angelegten Häuser sollten eigene vier Wände haben sowie Feuergassen zwischen den Nachbarhäusern. An den Straßenecken wurden Walmdächer ausgebildet. Es sollte keine Dachhäuschen usw. ausgebildet werden. Dies sollte dem Funkenflug entgegenwirken. Selbst die Nebenstraßen erhielten eine Breite, die weit vorausschauend war (man kann heute meist auf zwei Straßenseiten parken). Die Gebäude wurden meist über einem massiven Steinsockel in Fachwerkbauweise errichtet. In den 50-er-Jahren begann die Auflösung der Kleinteiligkeit und es kamen Neubauten im damaligen Baustil hinzu wie die Volksbank Balingen.

Gegenüber der Volksbank steht das ehemalige Oberamt (Landratsamt), das am schönsten ausgeformte Gebäude vom Wiederaufbau 1810. Das repräsentative Portal weist auf die frühere Funktion hin. Heute befinden sich hier Ämter der Balingener Stadtverwaltung. Es ist mit seinem Walmdach typisch für den Wiederaufbau.

Am südlichen Ufer der Steinach steht das historische Gasthaus Sonne von 1792 mit schönem rotem Sichtfachwerk. An der Westseite des sog. Viehmarktplatzes befinden sich sog. Nothäuser, die nach dem Stadtbrand 1809/10 schnell aufgebaut wurden, um den Menschen wieder ein Dach über den Kopf zu geben.

B.2.3. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für das Wettbewerbsgrundstück existiert der Bebauungsplan „Am Rappenturm“ vom 05.10.2001. Dieser wird entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbs angepasst.

Vorgaben Wettbewerb

- GRZ / GFZ: 1,0 / 3,0

- Vorgabe Traufkante:

Straßenseite: OK Decke 2.OG + max. Konstruktionshöhe (lichte Höhen sind zu beachten)
Firsthöhe angemessen entwickeln (Einfügung in Dachlandschaft)

- Richtwerte Raumhöhen:

EG und 1. OG: lichte Raumhöhe 3,2 m, Geschosshöhe 4,2 m
2. OG: lichte Raumhöhe 3,0m, Geschosshöhe 3,5 m

- Öffentlich zugewandte Dachflächen max. 50% Dachgauben
bei Dacheinschnitten sind Abweichungen möglich

- Freisitze, Loggien möglichst nur in den straßenabgewandten Bereichen

- das ganze Grundstück kann ausgenutzt werden. Nach Westen kann grenzständig bebaut werden.

- Die Dachform ist nicht vorgegeben, allerdings ist das Umfeld durch Satteldächer und an den Kreuzungen durch Walmdächer geprägt.

B.2.4. Denkmalschutz

Das für eine Neubebauung vorgesehene Areal ist städtebaulich geprägt von seiner Randlage an der ehemaligen Stadtmauer (archäologisches Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz – Stadtbefestigung, Mittelalter) und dem Übergang in den Stadtgrundriss der Kernstadt mit der typischen Blockrandbebauung traufständiger Mittelhäuser und einer Eckbebauung mit Walm. Hier handelt es sich um ein sog. archäologisches Prüffallgebiet (mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtgebiet von Balingen).

Die Stadtmauer als südlicher Abschluss des Areals ist durch die Garagenanbauten nur noch rudimentär wahrnehmbar. Eine von der Volksbank in Auftrag gegebene bauhistorische Untersuchung der Stadtmauer (Schadensgutachten Dr. Uhl) liegt vor und begrenzt den Abschnitt der bauhistorisch erhaltenswerten mittelalterlichen Stadtmauer auf rund 12 m im Bereich Rappenturm.

Bei der Planung des Neubaus muss beachtet werden, dass der betreffende Teil der Stadtmauer erhalten und für Revisionierungen von beiden Seiten dauerhaft zugänglich bleiben soll. Es ist davon auszugehen, dass sich das Fundament der Stadtmauer noch erhalten im Boden befindet (Siehe Anlage 07: Bericht zur Grabung/Befundaufnahme des Landesamts für Denkmalpflege).

B.3 Aufgabenstellung

B.3.1. Städtebau

Die städtebauliche Situation im Bereich des Wettbewerbsgrundstücks hat im Stadtgefüge von Balingen einen besonderen Stellenwert. Direkt an der denkmalgeschützten Stadtmauer gelegen bildet das zu planende Gebäude eine Reihe mit dem Alten Landratsamt und dem Zollernschloss Balingen. Zwischen dem Alten Landratsamt und dem zu planenden Neubau bildet sich aus südlicher Perspektive eine Torsituation, die bei der Entwicklung des Neubaus zu beachten ist. Weiter steht der Neubau auch in Bezug zur Bebauung südlich der Steinach. Deshalb wird der sensiblen städtebaulichen Einbindung der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld eine besondere Bedeutung beigemessen. Dies betrifft einerseits die Gebäudetypologie und Baukörpergliederung, andererseits die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft der näheren Umgebung. Dabei sollen die Traufkanten an den Straßenseiten so niedrig wie möglich gehalten werden. An den entsprechenden Dachflächen dürfen max. 50% der Länge mit Dachgauben vorgesehen werden.

B.3.2. Nutzungskonzept

Der Neubau wird als gemischt genutztes Gebäude entwickelt. Als Ankernutzer ist im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß ein Drogeriemarkt Müller mit 2.100 m² Nutzfläche vorgesehen. Ergänzend sollen im 2. Obergeschoß flexibel vermietbare Büroflächen und im Dachgeschoss Wohnungen geplant werden. Im Untergeschoss sind Stellplätze für Büroflächen und Wohnungen vorzusehen, ergänzt durch Abstellräume und Technikflächen. Die Technikflächen des Drogeriemarkts sind entsprechend der Angabe des Raumprogramms einzuplanen.

Ziel ist es die Anforderungen und Vorgaben des Drogeriemarkt Müller optimal zu erfüllen. Für die ergänzenden Nutzungen Büro und Wohnen ist ebenfalls eine wirtschaftliche, funktionale und qualitätvolle Gebäudestruktur zu entwickeln, die Rahmenbedingungen und Potenziale vor Ort berücksichtigt und nutzt.

B.3.3. Erschließung / Parkierung

Erschließung

Der fußläufige Zugang des Einzelhandelsmarkts soll an der Friedrichstraße liegen. Hierfür soll eine freundliche und einladende Eingangssituation mit Vordach vorgeschlagen werden.

Die **Warenanlieferung** mit Vordach erfolgt über die Schwanenstraße. Der LKW hält zur Anlieferung auf der Straße.

Ergänzend ist für die Büro- und Wohnnutzung ein Vorschlag für eine adäquate Eingangssituation gewünscht.

Parkierung

Auf dem Wettbewerbsgrundstück sollen in einer eingeschossigen Tiefgarage folgende Stellplätze nachgewiesen werden:

1. Drogeriemarkt Müller

- die notwendigen Stellplätze werden abgelöst und sind nicht Bestandteil des Wettbewerbs
- 15 Fahrradstellplätze

2. Büros

- Anzahl Kfz-Stellplätze, entsprechend VwV-Stellplätze (1 Stpl. Je 20-30 m² NUF)
 - Anzahl Fahrradstellplätze, entsprechend VwV-Stellplätze
- Für die Stellplätze der Büros kann ein ÖPNV-Bonus von 20 % berücksichtigt werden.

3. Wohnen

- 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit
- 2 Fahrradstellplätze je Wohnung

Auf eine qualitätvolle, einfache und gut organisierte Parkierung wird Wert gelegt. Tiefgaragenzufahrten sind aus Lärmschutzgründen möglichst in die Gebäude zu integrieren, bzw. einzuhausen. Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Schwanenstraße (Einbahnstraße) ist zu prüfen. Ggfs. ist auch die Zufahrt über die Straße Am Rappenturm denkbar. Hier sind allerdings die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Rappenturm zu beachten.

Für Stellplätze die nicht in der Tiefgarage untergebracht werden können, besteht die Möglichkeit der Ablösung.

B.3.4. Raumprogramm Drogeriemarkt Müller

Die Einzelhandelsflächen sollen entsprechend dem Raumprogramm (Anlage 02) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entwickelt werden.

Raumprogramm Drogeriemarkt Müller

Entsprechend dem Raumprogramm soll im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine zusammenhängende Ladeneinheit mit 2.100 m² (rechteckiges Format) mit Kunden-WC geplant werden. Diese soll barrierefrei erschlossen werden und eine lichte Raumhöhe von 3,2 m, eine Geschosshöhe von 4,2 m, sowie pro Geschoss mind. 850 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Als Nebenräume mit ca. 100 m² sollen WC's, Personalräume, ein Kassenbüro sowie ein Hausanschlussraum geplant werden. Für die Nebenräume sind die Planungshinweise entsprechend Anlage 02 Raumprogramm zu beachten.

Das Lager mit 180 m² soll barrierefrei erschlossen werden und eine lichte Raumhöhe von mind. 3,0 m aufweisen. Hier soll ein abschließbarer Detektivraum von mind. 8 m² vorgesehen werden.

Bei der Entwicklung des Drogeriemarktes wird auf eine flexible Gebäudestruktur Wert gelegt, sodass auch zukünftig dort andere Nutzungen möglich sind. Die Treppenhäuser sollen die Verkaufsflächen so wenig wie möglich beeinträchtigen. In einer Voruntersuchung hat sich die Anordnung von 2 Treppenkernen mit Aufzug, einer an der Südseite des Grundstückes und einer im nordwestlichen Bereich des Gebäudes als zielführend herausgestellt, da so die Verkaufsfläche nicht unterbrochen wird. Es sollen zwei gegenläufige Rolltreppen vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss geplant werden.

Die **Technikräume** sind entsprechend den Planungshinweisen des Raumprogrammes im 1. OG einzuplanen.

Eine funktionierende **Anlieferung und Entsorgung** für die geplanten Nutzung sowie ein ausreichend dimensionierter Stauraum für Abfall- und Wertstoffe soll vorgesehen werden.

B.3.5. Raumprogramm Büro

Im 2. Obergeschoss sollen Büros für die externe Vermietung geplant werden.

Da sich das Projekt momentan in der Vermarktungsphase befindet, sollen flexible Gebäudestrukturen entwickelt werden. Die vorzusehenden Mietflächengrößen von Büros sollen variabel vermietbar sein und ausgehend von 200 m²-Einheiten bis hin zu Komplettanmietung konzipiert werden. Jede Büroeinheit soll eine eigene Sanitäreinheit erhalten. Für das Bürogeschoss wird eine lichte Raumhöhe von 3,0 m und eine Geschosshöhe von 3,5 m als Richtwert für sinnvoll erachtet.

B.3.6. Raumprogramm Wohnen

Die Wohnungen sind entsprechend der Anlage 02 Nutzungskonzept/Raumprogramm im Dachgeschoss vorzusehen.

Vorgaben Wohnungen

Die Ausloberin legt bei der Konzeption der Wohnungen einen Schwerpunkt auf 3 bis 4 -Zi. Wohnungen und eine gute Wohnqualität. Es sollen mindestens 6 Wohnungen mit der Größe 60 – 90 m² vorgesehen werden. Weitere Wohnungen können entwurfsabhängig vorgesehen werden. Alle Wohnungen sind entsprechend LBO barrierefrei vorzusehen.

Ausstattung der Wohnungen

Bei der Gestaltung der Grundrisse ist auf einfache Strukturen, Funktionalität sowie eine gute Belichtung aller Wohnungen zu achten. Die Wohnungen sollen über einen Balkon, Freisitz, Loggia oder Terrasse sowie ein Abstellraum in der Wohnung verfügen. Freisitze, Loggien möglichst nur in den straßenabgewandten Bereichen. Für die Badezimmer mit Tageslicht ist jeweils eine Dusche, eine Badewanne, ein WC, ein Waschbecken und ein

Waschmaschinenstellplatz vorzusehen. Die 4-Zimmerwohnungen erhalten zusätzlich ein Gäste-WC mit Dusche. In allen Wohnungen sollen Bad und Küche sinnvoll angeordnet werden, um die Versorgungsschächte optimal nutzen zu können.

Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Untergeschoss.

Eingangsbereiche/ Treppenhäuser

Auf eine gute Gestaltung der Eingangsbereiche und belichtete Treppenhäuser wird großen Wert gelegt.

Die Technikräume sind je nach Bedarf für die jeweiligen Nutzungen im Untergeschoss einzuplanen.

B.4 Allgemeine Ziele, Vorgaben und Empfehlungen

Ziel des Wettbewerbs ist es, architektonische Lösungsansätze für die Umsetzung der beschriebenen Planungsaufgabe zu finden. Folgende Themen sind dabei von besonderer Bedeutung:

B.4.1 Gestaltung

Die Ausloberin wünschen sich innovative und funktionale Planungsvorschläge für die in der Aufgabenstellung beschriebenen Nutzungen. Von den Teilnehmern werden Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen eine höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen. Des Weiteren ist auch Rücksicht auf die im anschließenden Betrieb laufenden Kosten zu nehmen – im Sinne einer Optimierung der Lebenszykluskosten.

B.4.2 Funktionalität

Nutzbarkeit sowie kommunikationsfördernde Flächen und Räume

Neben der Erfüllung des Raumprogrammes und der spezifischen Nutzeranforderungen gewährleistet eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes. Dabei ist eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Freiflächen, Erschließungs- und Begegnungsflächen anzustreben.

Barrierefreiheit:

Mobilitäts- und sehbehinderte Menschen müssen sämtliche öffentliche Bereiche ohne fremde Hilfe und Umwege, extern wie intern, gleichberechtigt erreichen können. In der frühen Planungsphase der Wettbewerbsaufgabe sollen die Anforderungen zum barrierefreien Bauen im Sinne der LBO erfüllt werden.

Brandschutz:

Die Grundzüge der Brandschutzkonzeption sollen zusammenfassend beschrieben und in geeigneter Weise zeichnerisch verdeutlicht werden, insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte:

- Konzept: notwendige Flure oder Nutzungsbereiche
- Wesentliche Brand- und Rauchabschnitte.
- Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

- ein 2. baulicher Rettungsweg ist vorzusehen. Die Wohnungen können über eine Anleitung von der Straße entflucht werden.

Eine funktionierende **Anlieferung und Entsorgung** und ein ausreichend dimensionierter Stauraum für Abfall- und Wertstoffe in den Gebäuden sollen vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgung soll möglichst ebenerdig ggf. über einen Aufzug erfolgen.

B.4.3 Komfort und Gesundheit

Sicherheit

Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

Licht

Durch einen angemessenen Öffnungsanteil der Fassaden ist neben einer guten Sichtverbindung nach außen eine hohe Tageslichtverfügbarkeit zu gewährleisten. Ein zu großer Öffnungsanteil kann in den Sommermonaten jedoch auch zu einer Überhitzung der Räume führen. Daher ist in Abhängigkeit zum Fensterflächenanteil und dessen Orientierung auf einen funktionstüchtigen Sonnenschutz zu achten.

Raumklima

Darüber hinaus wird besonderer Wert auf die zu erwartende Innenraumqualität gelegt. Dazu zählt insbesondere eine hohe Raumluftqualität. Über sinnfällige passive Maßnahmen (Bauweise, Speicherfähigkeit der Bauteile/ Bauteilaktivierung, Orientierung, abgestimmter Fensterflächenanteil) ist das Raumklima bereits in der Vorplanung weiter zu optimieren.

B.4.4 Wirtschaftlichkeit

Flächeneffizienz

Bei der Umsetzung der Funktionsflächen wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Ein günstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche ist anzustreben.

Umnutzungsfähigkeit

Eine hohe Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wertestabilität und langfristiger Funktionalität von Gebäuden. Auf flexible Gebäudestrukturen wird Wert gelegt.

Lebenszykluskosten

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 (v.a. Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade etc.)
- geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung
- eine Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade
- die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik

B.4.5 Ressourcen und Energie

Energiebedarf

Die sparsame und rationelle Energieverwendung ist aufgrund knapper Ressourcen und zum Schutz der Umwelt eine vorrangige Aufgabe unserer Zeit. Durch Senkung des Energieverbrauchs sollen die Kohlendioxid-Emissionen reduziert werden. Ziel ist es, möglichst wenig Energie zu verbrauchen und langfristig den erforderlichen Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen zu decken.

Der Neubau soll mindestens die Vorgaben nach EnEV 2016 erfüllen.

Es wird insbesondere Wert auf folgende Ziele gelegt:

- Das Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zum Bauwerksvolumen (A/V) soll möglichst klein sein (Kompaktheit).
- Der sommerliche Wärme- und Blendschutz muss sichergestellt sein.
- Die Nutzung der passiven Solarenergie bei gleichzeitiger Vermeidung von sommerlicher Überhitzung.

Energiebedarfsdeckung

Ziel ist, dass ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Energien für die Bedarfsdeckung bereitgestellt werden kann. Mindestanforderungen an eine CO₂-reduzierte Energieversorgung stellt das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) dar.

Der Neubau kann an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Der f_{P,FW}-Wert ist 0,58.

Primärenergiefaktor des Fernwärmeversorgungssystems: 0,58

KWK-Anteil an der Wärmebereitstellung: 76,0%

C. Anlagen 1-12

Die Ausloberin, 26.03.2020

