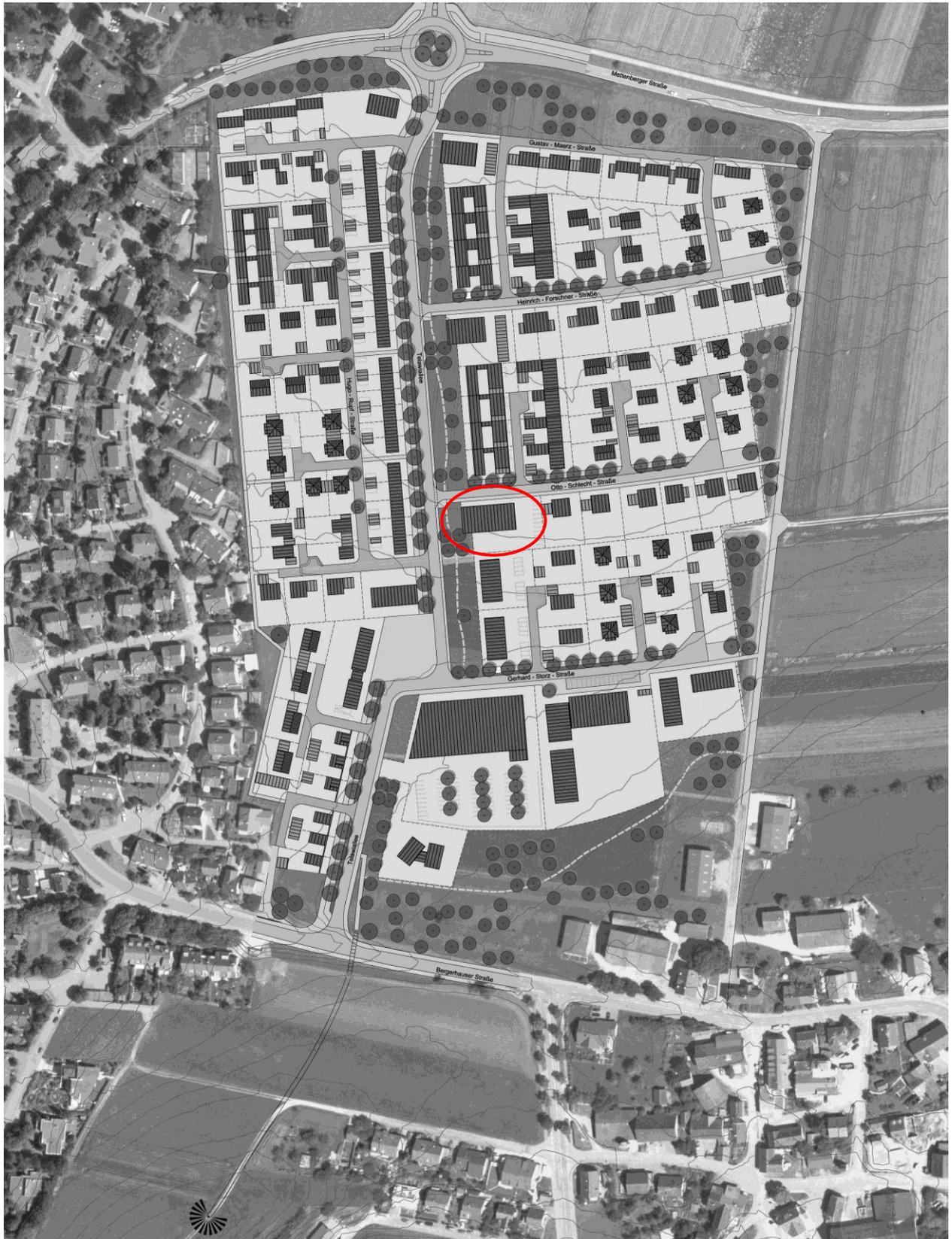




STADT BIBERACH

Stadtplanungsamt



Mehrfachbeauftragung

Baugebiet Talfeld – Flst. 9949

November 2012

1 Anlass und Ziel

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Biberach beabsichtigt auf dem Flurstück 9949 mit einer Größe von ca. 1.300 m² im Baugebiet Talfeld den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses. Auf diesem Grundstück sollen auf innovative Weise preisgünstige Mietwohnungen als Neubau für besondere Bevölkerungsgruppen mit dem Ziel der Inklusion entstehen. Hierbei soll für Personen, die aufgrund einer Benachteiligung (Menschen mit Behinderung, Starter auf dem Wohnungsmarkt, einkommensschwache Familien, junge und alte Menschen mit geringem Einkommen u.a.) Schwierigkeiten auf dem Mietwohnungsmarkt in Biberach haben, eine Teilhabe am "normalen Wohnungsmarkt" ermöglicht werden, ggf. unter Nutzung von Betreuungsangeboten sozialer Einrichtungen.

Das Grundstück befindet sich in einer räumlich prägnanten Lage, es markiert die Einfahrt in die Otto-Schlecht-Straße. Im Rahmen dieser Mehrfachbeauftragung sollen Ideen für preisgünstige Mietwohnungen als Neubau für besondere Bevölkerungsgruppen mit hoher Gestaltqualität erarbeitet werden.

2 Auftraggeber

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Biberach

Betriebsleiter: Herr Erster Bürgermeister Roland Wersch

Zeppelinring 50
88400 Biberach

Telefon: 07351/51-376

Email: b.spieler@biberach-riss.de

3 Organisation

Gabriele Hertel

Stadtplanungsamt Biberach
Museumstraße 2
88400 Biberach

Telefon: 07351/51-264

Telefax: 07351/51-504

Email: g.hertel@biberach-riss.de

Website: www.biberach-riss.de

4 Teilnehmer

Es werden vier Architekturbüros in Abstimmung mit dem Auftraggeber ausgewählt und zur Teilnahme eingeladen.

Folgende Architekturbüros werden zur Teilnahme aufgefordert:

1. Gurland + Seher

Bleicherstraße 1
88400 Biberach an der Riß

Tel: 07351 12563
Fax: 07351 14608
Email: info@gurland-seher-architekten.de

2. Dominik Poss
Freier Architekt

Zeughausgasse 4
88400 Biberach an der Riss

Tel: 07351 34170
Fax: 07351 341750
Email: info@gsp-team.de

3. Christine Reck Architekten BDA

Hindenburgstr. 24
88400 Biberach an der Riss

Tel: 07351 168245
Fax: 07351 168246
Email: mail@christine-reck.de

4. Architekturbüro
Hans-Georg Ziegler

Söflinger Str. 113 b
89077 Ulm

Tel: 0731 93527-0
Fax: 0731 93527-22
Email: info@ziegler-architektur.de

5 Honorar

Jedes teilnehmende Architekturbüro, das einen beurteilungsfähigen und den Anforderungen dieses Textes entsprechenden Beitrag fristgerecht abgibt, erhält ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 2.000 € zzgl. Mehrwertsteuer. Die Kosten werden vom Auftraggeber übernommen.

Die Kosten für den externen Architekten in der Jury werden vom Stadtplanungsamt getragen.

6 Termine

Die Ausgabe sämtlicher Unterlagen erfolgt am Die Unterlagen werden den Architekturbüros per Post zugesandt.

Rückfragen können bis zum schriftlich an das Stadtplanungsamt Biberach gestellt werden. Ein Kolloquium ist nicht vorgesehen.

Der Abgabetermin für die Arbeiten ist der Die Arbeiten müssen spätestens bis 12:30 Uhr beim Stadtplanungsamt Biberach in der Museumstraße 2 abgegeben werden. Bei postalisch aufgegebenen Arbeiten gilt der Poststempel.

Die Arbeiten sind anonym abzugeben. Jede Arbeit ist mit einer 6-stelligen Kennnummer zu versehen. Eine formlose Verfassererklärung in einem verschlossenen Briefumschlag, der ebenfalls mit der Kennnummer zu versehen ist, muss beigelegt werden. Bei postalisch aufgegebenen Arbeiten ist als Absender die Anschrift des Empfängers auszuweisen.

7 Beurteilung der Arbeiten

Die Beurteilung der Arbeiten erfolgt durch:

den Betriebsleiter des Eigenbetriebswohnungswirtschaft

- Herrn Ersten Bürgermeister Wersch

einen externen Architekten

- Herrn Prof. Bäuerle, Architekt BDA / DWB, Konstanz

sowie den Vertretern der Stadt Biberach

- Herrn Baubürgermeister Kuhlmann
- Frau Christ, Leiterin des Stadtplanungsamts
- Herrn Kopf, Leiter des Hochbauamts

8 Weiteres Vorgehen

Die Beiträge der vier Verfasser werden von dem genannten Gremium am beurteilt. Das Gremium bestimmt im Konsens eine engere Wahl aus den eingereichten Arbeiten. Diese engere Wahl, kann je nach Qualität der abgegebenen Arbeiten, eine oder bis zu vier Arbeiten umfassen. Der Auftraggeber, der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft, wird vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Biberach ein Architekturbüro aus der engeren Wahl mit der Vor- und Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphase 2 und 3) und der Erstellung des Baugesuchs (HOAI Leistungsphase 4) beauftragen. Weitere Planungsleistungen sind Gegenstand von Vereinbarungen zwischen dem Architekturbüro und dem Auftraggeber.

9 Planungsunterlagen

Den teilnehmenden Architekturbüros werden folgende Planungsunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Rahmenplan, Index 20 im M 1:500 als PDF-Datei
- Lageplan (Auszug aus dem Kataster) als DWG-/DXF-Datei und als PDF-Datei im M 1:500
- Bebauungsplan "Talfeld IV" im M 1:500 als PDF-Datei
- Begründung zum Bebauungsplan als PDF-Datei
- Kanalauskunft als PDF-Datei
- Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz als PDF-Datei
- Energiebroschüre in Papierformat

10 Leistungen

- Lageplan im M 1:500 mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes
- die zur Beurteilung der Arbeiten erforderlichen Grundrisse, Schnitte und Ansichten im M 1:200
- Auflistung der Wohnungstypen mit Flächenangaben und Berechnung der Nettowohnfläche
- Erläuterung der Planung (maximal 2 DIN A4 Seiten)
- Die Planleistungen sind digital als PDF-Datei und in zweifacher Ausfertigung im Papierformat (Vorprüfung und Präsentation) abzugeben.

11 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Städtebauliches Konzept Baugebiet Talfeld

Das Baugebiet Talfeld liegt auf der östlichen Hochfläche in Biberach mit Blickbeziehungen in den umgebenden Landschaftsraum sowie mit Zugang zu mehreren Aussichtspunkten. Die umliegenden Landschaftsräume werden durch Grünzüge miteinander vernetzt. Ein übergeordneter öffentlicher Grünzug bildet die "Mitte" des Gebietes und verbindet den nördlichen Landschaftsraum mit dem Aussichtspunkt im Süden. Er wird im Westen von durchgängig dreigeschossigen Gebäuden begleitet, die eine markante Raumkante darstellen.

Der übergeordnete Grünzug im Osten und die dreigeschossige Bebauung entlang der Telawiallee bilden als Achse das Rückgrat des Gebietes. Der Anfangs- und Endpunkt der Achse wird durch eine mehrgeschossige Punktbebauung gebildet. Diese markieren somit den Ein- und Ausfahrtsbereich des Gebietes.

Die Achse weitet sich in einem Quartiersplatz auf. Der öffentliche Platz wird durch eine dreigeschossige Bebauung städtebaulich gerahmt. Ausgehend von der Telawiallee werden Bauabschnitte erschlossen. Diese Bereiche setzen sich aus verschiedenen Modulen zusammen, die über Wohnwege erschlossen werden und unterschiedliche Haustypen aufnehmen:

- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- verdichteter Einfamilienhausbau (Reihen-, Winkel-, Ketten- oder Atriumhäuser)
- Miet- bzw. Eigentumswohnungsbau
- besondere Wohnformen (altengerechtes Wohnen etc.).

Die Einfahrtsbereiche der Wohnwege werden jeweils durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus betont.

Räumliche Einordnung

Das Flurstück 9949 befindet sich in einer prägnanten Lage, als städtebaulicher Markpunkt der Otto-Schlecht-Straße. Es fügt sich in den öffentlichen Grünzug ein und im Osten schließt eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit flachgeneigten Pultdach an. Im Norden des Grundstücks befindet sich die Otto-Schlecht-Straße mit einem öffentlichen Fußweg und im Süden grenzt eine eingeschossige Atriumbebauung an.

Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Talfeld IV" ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist eine zwingend dreigeschossige Bebauung mit einer angegebenen Traufhöhe von 605,50 – 606,30 m NN. Die GRZ beträgt 0,6. Die Dachform soll nicht, wie im Bebauungsplan angegeben, als flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ hergestellt, sondern als Flachdach ausgeführt werden. Die nördliche als auch zum Teil die westliche Gebäudekante werden durch eine Baulinie vorgegeben.

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze weist der Bebauungsplan Bereiche für eine Tiefgarage, ebenerdige Stellplätze und Garagen aus. Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein 5,00 m breites Leitungsrecht. Das Leitungsrecht ist von Bebauung freizuhalten. Bei der Herstellung von Gebäuden oder Nebenanlagen mit Keller oder Tiefgarage ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Leitungsrecht einzuhalten.

Aufgrund der räumlichen Nähe der Telawiallee ist das Grundstück erhöhten Schallimmissionen ausgesetzt. Die Grundrissanordnung und die Auswahl der Bauteile sollen diesem Aspekt Rechnung tragen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, o. M.

Erschließung

Aufgrund der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist das Grundstück über die Otto-Schlecht-Straße zu erschließen.

Fassade

Während die Fassade zur Telawiallee eher geschlossen sein sollte, kann sie zu den Wohnseiten nach Süden und Osten aufgelöst werden. Die Fassade sollte als Putzfassade ausgebildet werden.

Dekor- und Funktionselemente sind in der Fassadengestaltung klar zu definieren und sollen sich differenzieren durch Material und Farbe.

Farbigkeit

Die Zeilenbebauung westlich der Telawiallee wird in einer zurückhaltenden Farbgebung umgesetzt. Die Fassaden werden als weiße bis hellgraue Putzfassaden ausgebildet.

Die wichtige städtebauliche Funktion der Punktbebauung kann in ihrer Erscheinung durch eine farbliche Gestaltung der Fassade unterstrichen werden. Vorschläge zur Farbgestaltung der Fassade sind wünschenswert.

12. Wohnungstypen / Raumprogramm

Grundlage für die Gebäude- und Raumausstattung bilden zu den allgemein gültigen Bauvorschriften die Vorgaben nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz und deren Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums mit Stand vom 31. Juli 2010 sowie die Anforderungen für ein KfW Effizienzhaus 55/40, sowie die sozialen Gegebenheiten, z.B. Hartz IV.

Wohnungsbedarf:

Die Wohnungsanfragen/der Wohnungsbedarf liegt überwiegend bei kleineren Wohneinheiten.

Die vorgesehene Aufteilung für das 12-Familienhaus:

- 3 Zwei-Zimmerwohnungen mit max. 45 m² Wohnfläche
- 6 Zwei-Zimmerwohnungen mit max. 60 m² Wohnfläche und
- 3 Drei-Zimmerwohnungen mit max. 75 m² Wohnfläche

Der Ausstattungsgrad ist allgemein mit einer einfachen bis mittleren Ausstattung anzusetzen.

Ausstattung / Raumbuch

Elektroanlage: gute funktionale mittlere Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Medienversorgung (TV, Telefon, Vorbereitung Glasfaser), Sprechanlage

Heizanlage: zentrale Heizanlage mit Warm-Wasser-Versorgung, Verteilung überwiegend über Heizkörper (alternativ: wartungsarme elektrische Durchlauferhitzer für die Warm-Wasser-Bereitung)

Lüftungsanlage: Nach den gesetzlichen Vorgaben (Lüftungsanlagen mit Wärme-Rückgewinnung nur sofern sich diese nachweislich kostendeckend darstellen lassen)

Bodenbeläge: In den Wohn- und Schlafräumen, Küche und Abstellraum Linoleum- oder Homogenbeläge, in den Bädern und WCs Fliesenbeläge

- Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Rollläden
- Wohnungseingangstüren: Schall-, Wärme- und Einbruchschutz nach den allgemein gültigen Vorschriften, Türspion, Schließanlage
- Bäder: Allgemein: normale sanitäre Ausstattung, Fliesen raumhoch, Decken- und Spiegelleuchte, Handtuchhalter, Ablagefläche, Seifen- u. Becherhalter
Zwei-Zimmer-Wohnungen → Dusche mind. 90/90, mit WC im Bad, ein Waschtisch, Waschmaschinenanschluss
Drei-Zimmer-Wohnungen → Badewanne, ein Waschtisch, WC nicht im Bad, Waschmaschinenanschluss
- WC: Fliesen ca. 1,20 m hoch, Waschtisch und Spiegel, Leuchte, WC
- Küche: Funktionale elektrische Ausstattung, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Balkone: Alle Wohnungen sollen praktikable/funktionale Balkone erhalten, die möglichst gegenseitig nicht einsehbar sind. Außensteckdose, keine Außenbeleuchtung
- Außenanlage: Pflegeleichte Grünanlage, PKW-Stellplätze (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, Anordnung möglichst auf dem Leitungsrecht), möglichst geringe Versiegelungsfläche, Spielplatz nur sofern gesetzlich vorgeschrieben, Müllplatz im Außenbereich, Trockenplatz, eventuell Fahrradabstellplatz
- Aufzugsanlage: Ein Aufzug ist vorab nicht vorgesehen. Bei der Planung ist eine eventuelle Nachrüstung zu berücksichtigen.
- Allgemeinräume: Nach den gesetzlichen Vorgaben, Fahrradabstellplatz, Müllplatz im UG (Blaue Tonne, Gelber Sack), Hausmeisterraum, Außenzugang zum UG für Fahrräder geeignet.
- Allgemeines: Für jede Wohnung ein abschließbarer Kellerraum zu planen, alle Wohnungen sind mit einem Abstellraum auszustatten. Die Wohnungen sind barrierearm auszuführen. Eine optimierte Leitungsführung und die Anzahl der Steigstränge sind bei der Planung zu berücksichtigen.
Bei der Folgeunterhaltung ist auf die Wirtschaftlichkeit sowie auf eine wartungsarme und pflegeleichte Ausstattung zu achten (z.B. keine Hebebühne zum Fenster reinigen, kurze und geringe Winterdienstwege, einfache Filterwechsel an Lüftungen, Erreichbarkeit von Revisionsöffnungen, usw.).