Stadt Lindau
(Bodensee)

Amt / Abt.:	60/6011	**Vorlage für:**	**am:**
Az.:	6011	Bau- und Umweltausschuss	26.09.2018
Datum:	13.09.2018	---	
Drucksache:	**4-116/2018**		
TOP:	6.		

öffentliche Sitzung

Betreff:	**Sachverhalt in der Anlage**
Auslobungstext Wettbewerb Tanner-Kreisel	

Beschluss-Vorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Auslobung und dem Wettbewerbsverfahren zu.

	einmalig	laufend
Finanzielle Auswirkungen:		
Mittel stehen zur Verfügung	Haushaltsstelle	

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Amt 60/601
Ko

88131 Lindau, 13.09.2018

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker
Frau Bohnert
Herrn Speth
Schriftführer
4-fach Presse

Dem städt. Bau- und Umweltausschuss am 26.09.2018 vorgelegt

Betreff: Hochbaulicher Realisierungswettbewerb „Am Kreisel Ludwig-Kick-Straße / Kemptener Straße"

Anlage 1: Auslobungstext vom 13.09.2018

SACHVERHALT

1. Vorhabenbeschreibung

Die bpm gesellschaft für bauprojektmanagement mbH plant in Abstimmung mit der Stadt Lindau (B), auf der momentan als Parkplatzfläche eines Automobilhandels genutzte Fläche am Tanner-Kreisel, einen nichtoffenen hochbaulichen Realisierungswettbewerb zur Entwicklung einer Dienstleistungs-/ Gewerbeimmobilie durchzuführen. Im Erdgeschoss ist in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept (2015) eine Einzelhandelsnutzung denkbar die Geschosse darüber sollen Büros oder Praxen aufweisen. Ob im obersten Geschoss Wohnnutzung sinnvoll ist, soll geprüft werden. Die Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen. Auf Grund der besonderen Lage am nördlichen Stadteingang soll das Gebäude städtebaulich wie architektonisch eine hohe Qualität aufweisen, weshalb hier ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb als das geeignete Mittel gewählt wurde.

2. Wesentliche Aufgabenstellung und Vorgaben

Das Grundstück liegt am nördlichen Stadteingang und bildet räumlich den Ankerpunkt der von Norden herabführenden Kemptener Straße. Das betreffende Grundstück stellt zudem das Scharnier zwischen dem nördlich angrenzenden gewerblich geprägten Teilbereich und der südlich anschließenden Wohnbebauung dar.

Entsprechend seiner Lage soll das Gebäude einen städtebaulichen Akzent am nördlichen Ortseingang bilden. Es soll zudem einen positiven Impuls geben, welcher zur Aufwertung des umliegenden Siedlungsbestandes beiträgt.

Städtebaulich soll der Baukörper eine solche Höhe aufweisen, dass er den Raum im Bereich des Kreisverkehrs prägt und stark genug ist, die Kemptener Straße „aufzufangen", um einen Ankerpunkt zu bilden. Gleichzeitig soll auf den anschließenden Bestand mit Wohngebäuden Rücksicht genommen werden.

Folgende Anforderungen werden gestellt:

- gute Ausnutzung der Grundstücksfläche bei einer guten funktionalen und architektonisch geschickten Umsetzung der Aufgabe

- Gebäudehöhe konzeptabhängig aber unterhalb der bayerischen Hochhausrichtlinie (OK max. unter 22 m)
- II-geschossige Sockelbebauung, die es ermöglicht, einen Discounter im Vollsortiment einschließlich der erforderlichen dienenden Räume unterzubringen (VK 900 - 1.200 m²)
- über den Sockelgeschossen werden IV Geschosse erwartet, die eine deutlich geringere Grundfläche als die Sockelgeschosse aufweisen sollen
- Nutzung: Praxen und Büroflächen; Im DG konzeptabhängig auch eine Wohneinheit denkbar
- Stellplätze in einer TG; insgesamt 125 PKW-Stellplätze; davon drei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sowie vier Stellplätze für E-Fahrzeuge
- Bereitstellung von Fahrradstellplätzen in Orientierung an der geplanten Fahrradstellplatzverordnung der Stadt Lindau (B)
- LKW-Zufahrt soll nach Möglichkeit eingehaust und im Gebäude integriert werden; Einbahnstraßensystem liegt nahe (keine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück für LKWs); Schleppkurven sind nachzuweisen

3. Fach- und Sachpreisrichter

Fachpreisrichter:

Prof. Lydia Haack, Architektin und Stadtplanerin, Vorsitzende Gestaltungsbeirat Lindau (B),

Christian Herrling, Architekt, Stadtplanungsamtsleiter Stadt Ravensburg

Erwin Zint, Architekt und Stadtplaner, Büro Zint und Häußler Neu-Ulm

Sachpreisrichter:

Karl Schober, 1. Bürgermeister Stadt Lindau (B)

Georg Speth, Stadtplaner, Stadtbaudirektor Stadt Lindau (B)

Patrick Meier, bpm Lindau

4. Weiterer Zeitablauf

(Vorbehaltlich Zustimmung Bau- und Umweltausschuss)

Versand der Auslobungsbroschüre:	27.09.2018
Preisrichterberatung zu den Rückfragen	09.10.2018
Rückfragekolloquium:	09.10.2018
Abgabetermin Wettbewerbsentwürfe:	19.12.2018
Modell:	09.01.2018
Preisgerichtssitzung:	22.01.2019

Anschließend:

- Präsentation des Siegerentwurfs im Bau- und Umweltausschuss
- Bebauungsplanverfahren und Änderung FNP

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Auslobung und dem Wettbewerbsverfahren zu.

Lindau (B), den 13.09.2018

K. KOSCHKA
Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach RPW

Stadt Lindau (Bodensee)

„Am Kreisel Ludwig-Kick-Str. / Kemptener Str.“

Stand: 13.09.2018

AUSLOBUNG

ENTWURF

Stand: 13.09.2018 'Entwurf'

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach RPW

Stadt Lindau (Bodensee)

„Am Kreisel Ludwig-Kick-Str. / Kemptener Str.“

AUSLOBUNG

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach RPW
Stadt Lindau (Bodensee)
„Am Kreisel Ludwig-Kick-Str. / Kemptener Str." – Auslobung
Stand: 13. September 2018

Ausloberin
bpm gesellschaft für bauprojektmanagement mbh

Verfahrensbetreuung
UmbauStadt GbR, Eislebener Straße 6, 10789 Berlin
(Tel.: 030 8916706, Fax: 030 8913894, E-Mail: lindauamkreisel@umbaustadt.de, www.umbaustadt.de)

Redaktionelle Bearbeitung / Gestaltung
Dipl.-Ing. Rico Emge, M.Sc. Leon Legeland

Titelbild
Satellitenfoto von GoogleEarth

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt oder der bpm Gesellschaft für Bauprojektmanagemnt mbh liegen, sind durch eine entsprechende Quellenangabe gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

Teil 1– Allgemeine Bedingungen 4
1.1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs 4
1.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 4
1.3 Wettbewerbsgegenstand 4
1.4 Wettbewerbsart 4
1.5 Wettbewerbsbeteiligte 4
1.6 Wettbewerbssumme 5
1.7 Wettbewerbsunterlagen 6
1.8 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnungen 6
1.9 Termine 7
1.10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht 8
1.11 Prüfung 8

Teil 2 – Wettbewerbsaufgabe 9
2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen 9
2.2 Planungsrecht 10
2.3 Eigentum 10
2.4 Aufgabenstellung 10

Teil 3 - Raum und Flächenprogramm 14

Teil 4 - Bewertungskriterien 15

Anhang 01 : Verfassererklärung I

Anhang 02 : Planlayout (Vorschlag) II

Anhang 03 : Mindestanzahl Fahrradstellplätze III

Anhang 04 : Fotodokumentation IV

TEIL 1– ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1.1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die bpm gesellschaft für bauprojektmanagement mbH plant in Abstimmung mit der Stadt Lindau (Bodensee) auf dem Schlüsselgrundstück am Kreisel Ludwig-Kick-Straße / Kemptener Straße einen nichtoffenen hochbaulichen Realisierungswettbewerb zur Entwicklung einer Dienstleisungs- / Gewerbeimmobilie mit zeichenhafter Ausprägung. Eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie eine Wohnnutzung im obersten Geschoss (Penthouse) sind denkbar, eine Tiefgarage ist angedacht.

1.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung des Teils 1 der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art.13 Abs. 1 Satz 4 BauKaG); die Auslobung wurde dort registriert unter der Nr. 2018/50.07.

Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

1.3 Wettbewerbsgegenstand

Nichtoffener hochbaulicher Realisierungswettbewerb zur Entwicklung einer Dienstleisungs- / Gewerbeimmobilie mit zeichenhafter Ausprägung auf dem Schlüsselgrundstück am Kreisel Ludwig-Kick-Straße / Kemptener Straße, Stadt Lindau (Bodensee)

1.4 Wettbewerbsart

Nichtoffener hochbaulicher Realisierungswettbewerb zur Entwicklung des Grundstücks am Kreisel Ludwig-Kick-Straße / Kemptener Straße.

Versendung der Auslobungsbroschüre: 27.09.2018

1.5 Wettbewerbsbeteiligte

Ausloberin

Bpm gesellschaft für bauprojektmanagement mbH

Anheggerstraße 53, 88131 Lindau
Vetreten durch den Geschäftsführer: Patrick Meier
in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Lindau (Bodensee)

Mit der Verfahrensbetreuung und Abwicklung ist die UmbauStadt GbR beauftragt.

UmbauStadt GbR
Eislebener Straße 6, 10789 Berlin
Tel: 030 8916706

Ansprechpartner
Leon Legeland
E-Mail: lindauamkreisel@umbaustadt.de

Wettbewerbsteilnehmer

Angestrebt wird ein nichtoffener eingeladener hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit acht teilnehmenden Architekturbüros.

In Abstimmung mit der Ausloberin wurden acht geeignete Büros ausgewählt, die eine fachliche Qualifikation in der städtebaulichen, räumlichen und konstruktiven Entwurfsplanung bei vergleichbaren Projekten nachgewiesen haben.

Zur Wettbewerbsteilnahme wurden die nachfolgend aufgeführten Büros zur Teilnahme eingeladen:

- Degle Degle Gesellschaft von Architekten mbH
  Alpenstraße 17A, 86343 Königsbrunn

- Baumschlager Hutter Partners
  Rathausplatz 4, A-6850 Dornbirn

- Hammer Pfeiffer Architekten
  Fischergasse 35, 88131 Lindau

- heilergeiger architekten und stadtpland bda
  Herbststraße 3, Kempten

- mühlich, fink & partner architekten
  Heimstraße 11, 89073 Ulm

- Rapp Architekten
  Magirus-Deutz-Straße 14, 89077 Ulm

- Architekturpreis
  Anheggerstraße 53, 88131 Lindau

- Arge wolf.sedat architekten - Baulinie
  Taubermühlenweg 11, 97990 Weikersheim

Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

Fachpreisrichter/innen

Prof. Lydia Haack, Architektin und Stadtplanerin, Vertreter?
Christian Herrling, Architekt, Vertreter?
Erwin Zint, Stadt- und Regionalplaner, Architekt, Vertreter?

Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter

Kay Koschka, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Leiter der Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Lindau

Sachpreisrichter/innen

Karl Schober, 2. Oberbürgermeister und Stadtrat der Stadt Lindau, Vertreter?
Patrick Meier, Geschäftsführer der bpm Gesellschaft für bauprojektmanagement mbH, Vertreter?
Georg Speth, Leiter des Stadtbauamts, Stadt Lindau (Regierungsbaumeister), Vertreter?

Sachverständige Berater/innen

- Thomas Hummler, Fraktionsvorsitzender und Stadtrat der CSU
- Pius Hummler, Garten- und Tiefbaubetrieb, Stadt Lindau
- Ulrich Kaiser, Stadtrat der BL
- Matthias Kaiser, Stadtrat, Mobilitätsbeauftragter, Pfleger der freiwilligen Feuerwehr
- Kai Kattau, Garten und Tiefbaubetriebe Lindau, Werkleitung
- Anja Köhler, Stadtplanung Lindau
- Angelika Rundel, Stadträtin der SPD
- Nadine Tuchscherer, Stadtplanung, Stadt Lindau

Die Vorprüfung erfolgt nach der RPW 2013 durch: UmbauStadt GbR.

1.6 Wettbewerbssumme

Für den Wettbewerb wird eine Wettbewerbssumme in Höhe von insgesamt 60.000 EUR netto bereitgestellt.

Alle Teilnehmer, die die geforderten Wettbewerbsleistungen erbracht haben, erhalten eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 2.000 EUR netto, unabhängig von der Platzierung im Wettbewerb. Zusätzlich werden folgende Preise vergeben:

Aufwandsentschädigung (8 Teilnehmer, pro Teilnehmer 2.000 EUR)	16.000 EUR netto
1. Preis	22.000 EUR netto
2. Preis	13.200 EUR netto
3. Preis	8.800 EUR netto

Sofern mit Preisen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich

vergütet. Gleiches gilt für die Aufwandsentschädigung. Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Sollten weniger als acht Wettbewerbsbeiträge eingehen erhöht sich die Aufwandsentschädigung je Beitrag entsprechend.

1.7 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen sind ab dem Tag der Auslobung als Download erhältlich. Die entsprechenden Zugangsdaten werden den Teilnehmern zum Tag der Auslobung mitgeteilt. Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

Wettbewerbsunterlagen	
1	Auslobungsbroschüre (PDF)
2	Fotodokumentation (JPG)
3	Lageplan (DWG / PDF)
4	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK, Lindau (PDF)

Die Wettbewerbsunterlagen werden ausschließlich zur Bearbeitung des Wettbewerbs zur Verfügung gestellt. Die Teilnehmer versichern, die Daten ausschließlich hierfür zu verwenden. Eine Weiterverarbeitung und Weiterverwendung der Unterlagen für andere, nicht beauftragte Planungsaufgaben ist unzulässig. Nach Abschluss und Beendigung der Arbeiten werden die Teilnehmer die übergebenen Daten auf allen elektronischen Speichermedien löschen.

1.8 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnungen

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen. Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

Wettbewerbsleistungen

1 **Lageplan M 1:500** mit Aussagen zu stadträumlichen Einbindungen und Verknüpfungen

2 **Grundrisse, Ansichten und wesentliche Schnitte M 1:100** (Betrachtungstiefe 1:200)(EG, 1.OG, DG, KG1, KG2) Lageplan und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt. In den Schnitten muss die Erdgeschossfußbodenhöhe auf Normal-Null bezogen eingetragen werden.

3 **Fassadendetail** mit Ansicht und Schnitt sowie Angaben zur Materialität, M: 1:50

4 eine einfache perspektivische **Darstellung/Skizze** des Gebäudes von außen, Fotorealistische Darstellungen werden ausgeschlossen

5 **Modell:** Fertigung eines Einsatzmodells auf verschickter Einsatzplatte, in weiß gehalten M: 1:200 (Betrachtungstiefe 1:500 - Es wird ein städtebauliches Volumenmodell ohne Details wie Fenster etc., bei Darstellung der Geschossebenen erwartet)

6 **Flächenberechnungen** in der vorgegebenen Tabelle (siehe Wettbewerbsunterlagen - Flächenberechnung (XLSX)

7 **Erläuterungsbericht**: Eine DIN A4 Seite mit textlicher Beschreibung der Entwurfsidee und Materialität.

8 **Verfassererklärung** (Anlage 1 der Auslobung) in neutralem, undurchsichtigem, verschlossenem und mit der Kennzahl versehenem Umschlag

9 **digitale Daten** aller Planzeichnungen und Abbildungen im Format DWG oder DXF und PDF oder JPG auf CD oder USB-Datenstick für die Vorprüfung. Die Daten werden nach erfolgter Vorprüfung gelöscht. Für die Dokumentation sind die Pläne zusätzlich als PDF mit 300 dpi Auflösung abzugeben.

10 **Prüfpläne** mit ausreichender Bemaßung und Angaben zu den Nutzflächen, gefaltet oder gerollt.

11 **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

Die Pläne sind gerollt einzureichen. Farbige Darstellung ist erlaubt. Für die einzelnen Blätter wird einheitlich das Format DIN A1 hoch vorgeschrieben. Es sind zwei Blätter pro Wettbewerbsbeitrag abzugeben.

1.9 Termine

Terminübersicht

Versand der Auslobungsbroschüre
27.09.2018

Preisrichterberatung zu den Rückfragen
09.10.2018 (13:00 - 15:00 Uhr)

Rückfragenkolloquium
09.10.2018 (15:00 - 17:00 Uhr)

Abgabetermine
Wettbewerbsentwürfe
19.12.2018 bis 17:00 Uhr
Modell
09.01.2019 bis 17:00 Uhr

Preisgerichtssitzung
22.01.2019 (9.00 - 18.00 Uhr)

Rückfragen / Kolloquium

Rückfragen können per E-Mail bis zum 05.10.2018 an das Büro UmbauStadt unter lindauamkreisel@umbaustadt.de gerichtet werden und werden im Rahmen des Kolloquiums am 09.10.2018 beantwortet. Ein Protokoll des Kolloquiums wird im Nachgang an alle Teilnehmer versendet. Im Rahmen des Kolloquiums besteht außerdem die Möglichkeit, das Grundstück am Kreisel Ludwig-Kick-Str. / Kemptener Str. selbstständig zu besichtigen. Es wird empfohlen, von dieser Gelegenheit Gebrauch zu machen.

Abgabetermine

Abgabe- und Versandadresse (Wettbewerbungsunterlagen 12.12.2018)

UmbauStadt GbR
Eislebener Straße 6
10789 Berlin

Bis 19.12.2018, 17:00 Uhr müssen die Entwurfspläne im Büro UmbauStadt eingegangen sein. Für die Einhaltung des Abgabetermins ist der Eingang im Büro UmbauStadt und nicht das Datum des Poststempels maßgeblich.

Abgabe- und Versandadresse (Modelle, 09.01.2019)

bpm gesellschaft für bauprojektmanagement mbH
Anheggerstraße 53
88131 Lindau

Bis 19.12.2018, 17:00 Uhr müssen die Modelle bei der bpm Gesellschaft für Bauprojektmanagement mbH eingegangen sein.

Zulassungen der Arbeiten

Teilnahmeberechtigt sind acht eingeladene Teilnehmer. Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die
- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind und
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Es werden keine bindenden inhaltlichen Vorgaben gemacht. Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht; die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten werden protokolliert. Die Wettbewerbssprache ist deutsch, das Verfahren ist anonym.

1.10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

Beauftragung durch die Ausloberin

Die Ausloberin wird bei der Umsetzung unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem Preisträger die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen und zwar mindestens Leistungsphase 2 bis Leistungsphase 5 (lt. HOAI 2013, § 34 Gebäude) mit stufenweiser Beauftragung, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Preisrichter, Sachverständige, Wettbewerbsbetreuer/-vorprüfer und Berater dürfen später keine Planungsleistungen für die Wettbewerbsaufgabe übernehmen.

Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Mit der Teilnahmebestätigung am Wettbewerbsverfahren erkennen die Teilnehmer die Regularien und Termine des Wettbewerbs an und verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Eigentum, Rücksendung, Haftung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers und werden nicht zurückgeschickt. Nicht prämierte Arbeiten werden vom Auslober nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls zum Preisgericht eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an den Wettbewerbsunterlagen zu verzichten.

Urheberrechte, Nutzung

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW 2013.

Haftung

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch den Auslober sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Bekanntmachung der Ergebnisse

Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

1.11 Prüfung

Die Entscheidungen des Preisgerichts in der Sache sind endgültig, sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

TEIL 2 – WETTBEWERBSAUFGABE

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand des Lindauer Ortsteils Aeschach und Reutin und bildet dabei ein wesentliches Grundstück des nördlichen Ortseingangs von Lindau. Von der Autobahn oder von Richtung Weißensberg kommend, öffnet sich der Raum nach einem kleinen Waldstück und bietet ein spektakuläres Panorama über den östlichen Bodensee, mit den Bergen des Bregenzer Waldes und dem Säntis-Massiv als Kulisse und davor erstreckend der Bodensee, die Lindauer Insel sowie das einrahmende parkähnliche Grün des Golfplatzes.

Nach diesem Anblick führt die Kemptener Straße in die Ortslage, wo sich Wohn- und Gewerbeeinheiten abwechseln. Die Kemptener Straße führt schließlich unmittelbar auf das zu bebauende Grundstück zu, das im Moment unbebaut ist. Räumlich bildet es den Ankerpunkt der von Norden ankommenden Kemptener Straße, kann aber, da es unbebaut ist, den Raum an dieser Stelle nicht fassen.

Vom dort vorhandenen Kreisverkehr führt die Kemptener Straße weiter südlich nach Reutin bis zum Berliner Platz, wo sich der Lindaupark, verschiedene Einzelhandelsbetriebe sowie der künftige Fernbahnhof von Lindau finden. Nach Westen führt vom Kreisverkehr am Plangebiet die Ludwig-Kick-Straße ab, die ins Zentrum von Aeschach führt. Hier finden sich ebenfalls Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe. Vom Plangebiet führen somit zwei direkte Wege in die Stadtteilzentren der beiden größten Ortsteile Lindaus.

Der nördliche Ortseingang wird insbesondere von großflächigen Handelsflächen (v.a. KFZ-Handel und Gartenmöbel geprägt). Am Kreisverkehr ist eine Tankstelle mit Werkstatt vorhanden. Westlich der Kemptener Straße findet sich zudem das Areal der Tanner-Denkfabrik mit zur Straße vorgelagertem Parkhaus und hinterliegenden, großflächigen Büroeinheiten. Eingestreut finden sich Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen. Im Westen grenzt zudem die „Tanner-Wiese“ an den Kreisverkehr an, die als siedlungsrelevante Kaltluftschneise von Norden her abfallend die Siedlungsbereiche mit Frischluft versorgt und nicht bebaut werden kann.

Südlich des Kreisverkehrs erstrecken sich Wohngebiete. Das Plangebiet grenzt südlich unmittelbar an Zeilenbauten aus den 1960er-Jahren an. Die Fläche ist zudem von drei Seiten mit Rad- und Gehwegen flankiert. Die Gebäudehöhen im nördlichen Teilbereich (nördlich des Kreisverkehrs) des Ortseingangs variieren stark. Die Wohnbebauung weist zwischen zwei und vier Geschossen auf.

Das betreffende Grundstück stellt das Scharnier zwischen dem nördlich angrenzenden gewerblich geprägtem Teilbereich und den südlich anschließenden Wohngebieten dar.

Es ist abzusehen, dass der nördliche, gewerblich geprägte Teilbereich in den nächsten Jahren funktional vor weiteren Veränderungen steht. Die Bausubstanz ist in Teilen erneuerungswürdig und der Freiraum aufwertungsbedürftig. Es bestehen Potenziale zur Nachverdichtung oder Neubebauung. Dabei ist die gewerbliche Nutzung in diesem Teilbereich durchaus gewünscht. Gewerbeflächen sind in Lindau ein knappes Gut und sollten erhalten werden. Es gibt zudem ein Potenzial für Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung, da für die umliegenden Teilbereiche von Reutin und Aeschach ein solches Angebot fehlt. Der nächstgelegene Lebensmittel-Nahversorger findet sich nahe des Berliner Platzes. In den Wohngebieten südlich des Kreisverkehrs sind ebenfalls Veränderungen erkennbar. Hier wird insbesondere mit Geschosswohnungsbau nachverdichtet, alte und kleinere Häuser mit großen Grundstücken sind immer mehr größeren Gebäudekubaturen gewichen.

Für die Zukunft ist für den gesamten Teilbereich nördlich des Tannerkreisels eine städtebauliche Erneuerung des gewerblichen Bestandes denkbar. Gewerbe soll an dieser Stelle weiterhin maßgeblich vorhanden sein. Wünschenswert wäre eine bessere städtebauliche Gliederung, eine deutliche Verbesserung bei der Gestaltung des Freiraums sowie zusätzliche gemischte Nutzungen, die insbesondere den angrenzenden Wohngebieten zugute kommen. Eine Stärkung des Wohnanteils könnte hier in dem Rahmen erfolgen, wie dies verträglich mit dem Gewerbe ist. Positiv hervorzuheben sind hier die Bemühungen der Garten- und Tiefbaubetriebe, Radwege und Baumreihen entlang der Kemptener Straße und der Ludwig-Kick-Straße herzustellen. Dort sollte man bei einer Weiterentwicklung des Ortseingangs anknüpfen.

Die südlich des Kreisverkehrs gelegenen Wohngebiete werden nach und nach von Innen heraus weiterentwickelt. Einen Entwicklungsschwerpunkt bietet dabei das nur wenige hundert

Meter östlich gelegene Baugebiet Oberes Rothenmoos, bei dem mehrere hundert Wohneinheiten geschaffen werden. Die direkte Verbindung dazu stellt der vom Kreisverkehr abgehende Riggersweiler Weg dar.

2.2 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Westliche Wohngebiete sind als Misch- und Wohnbauflächen, das nördliche Gewerbegebiet als Gewerbe- und Sonderbauflächen dargestellt.

Das betreffende Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 62 „Rennerle“ aus dem Jahr 1967. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem kleinen Baufenster. Im Zuge des vorliegenden Wettbewerbsverfahrens wird der Bebauungsplan geändert. Seitens der Stadt Lindau (B) ist hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen. In diesem Zuge werden die Festsetzungen auf das Wettbewerbsergebnis angepasst. Abstandsflächen werden dann gemäß dem Entwurf, soweit erforderlich, auf das notwendige Maß reduziert. Auch der Stellplatzbedarf kann im Rahmen des Bebauungsplans, abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung reduziert werden, soweit dies durch nachhaltige Aussagen und Maßnahmen zur Förderung des Nahverkehrs begründet werden kann.

2.3 Eigentum

Das Grundstück am Kreisel Ludwig-Kick-Straße / Kemptener Straße ist im Eigentum der bpm.

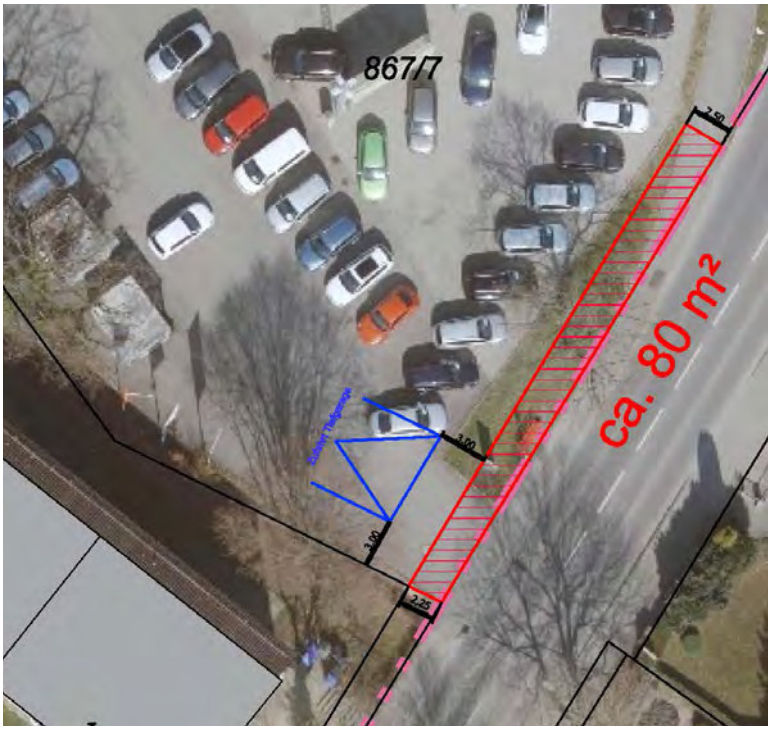
2.4 Aufgabenstellung

Entsprechend seiner Lage soll das Gebäude einen städtebaulichen Akzent am nördlichen Ortseingang von Lindau bilden. Es soll zudem einen positiven Impuls geben, welcher zur Aufwertung des umliegenden Siedlungsbestandes beiträgt.

Städtebaulich soll der Baukörper eine solche Höhe aufweisen, dass er den Raum im Bereich des Kreisverkehr prägt und stark genug ist, die Kemptener Straße „aufzufangen“ einen Ankerpunkt zu bilden. Gleichzeitig soll auf den anschließenden Bestand mit Wohngebäuden Rücksicht genommen werden. Denkbar wäre eine Staffelung des Gebäudes mit einem etwas höheren Gebäudeteil (Hochpunkt) im Norden zum Kreisverkehr und einem niedrigeren Gebäudeteil in Richtung Süden.

Die bestehenden Fuß- und Radwege sind zu erhalten und zu optimieren. Ein zusätzlicher Radfahrstreifen (insgesamt ca. 80m^2) soll als Verlängerung der Fl Nr. 867/25 Gemarkung Aeschach frei gehalten werden. Geeignete Stellplätze für Radfahrer sind oberirdisch anzuordnen. Bei der Umsetzung sollte berücksichtigt werden, dass die Zahl der radfahrenden Menschen und der Transport von Kindern und Einkäufen mit Lastenfahrrädern stetig zunimmt. Damit das Abstellen von Fahrrädern gut funktioniert, braucht es die richtige Anzahl und Aufstellung von qualitativ hochwertigen Radabstellanlagen.

Der ruhende Verkehr muss in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Die Einfahrt für diese sowie für die Anlieferung des Einkaufsmarktes soll über die Kemptener Str. erfolgen, diese muss einen Mindestabstand von drei Metern zur südlichen Grenze sowie drei Meter Abstand zu den benötigten Flächen des in Planung befindlichen Fuß- und Radweges aufweisen (siehe unten stehendes Luftbild). Ob die Ausfahrten über die Ludwig-Kick-Str. erfolgen können, wird geprüft. Zudem ist entlang der Straßen eine geeignete Grünordnung, z.B. mit Straßenbäumen vorzusehen. Die begonnenen Baumpflanzungen der Stadtgärtnerei können hier als Vorbild genommen werden. Die innerhalb des Wettbewerbsgebietes vorhandenen neun Bäume sind zu erhalten.



Stand: 13.09.2018 'Entwurf'

BEAUFTRAGUNGSGEBIET

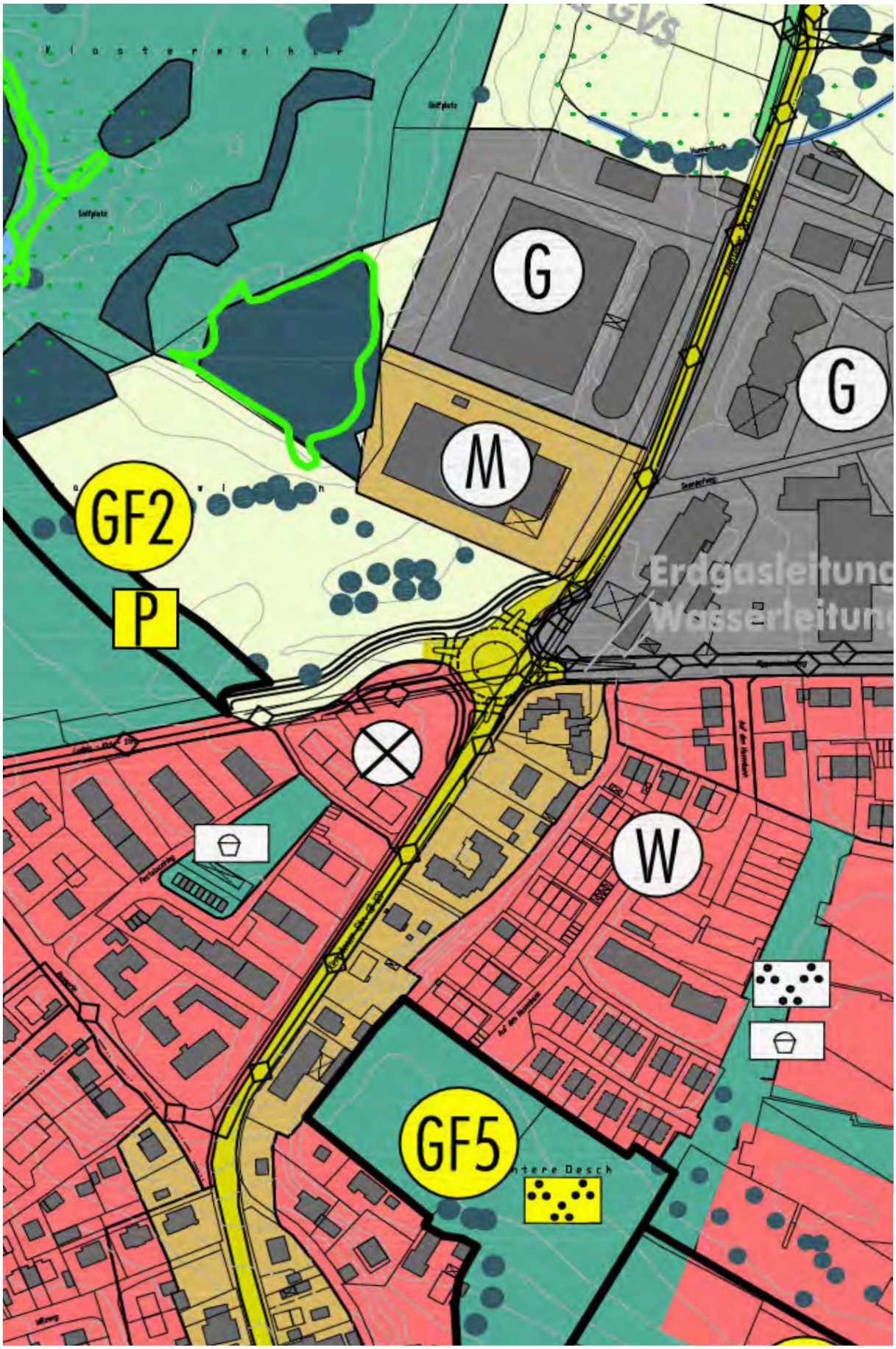
Wettbewerbsbereich

Maßstab 1:1000

Stand: 13.09.2018 'Entwurf'

LUFTBILD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Stand: 13.09.2018 'Entwurf'

TEIL 3 - RAUM UND FLÄCHENPROGRAMM

Wie bereits im Punkt 2.4 der Aufgabenstellung beschrieben wird ein stadtbildprägendes Volumen erwartet, das im dispersen Raum der umgebenden Baustruktur ein Zeichen setzt. Der Auslober wünscht sich eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche bei einer guten funktionalen und architektonisch geschickten Umsetzung der von den Wettbewerbsteilnehmern vorzuschlagenden Flächenangebote.

Folgende Orientierungskennwerte liegen den Anforderungen an ein Raum- und Flächenprogramm zu Grunde:

- Das Bearbeitungsgebiet umfasst 2.236 m²

- Die Gebäudehöhe soll konzeptabhängig entworfen werden, muss aber unterhalb der Bayerischen Hochhausrichtlinie liegen. Somit darf die Oberkante des obersten Geschosses (OK Fertigfußboden) eine Höhe von 22,0 Metern nicht überschreiten.

- Es wird von einer zweigeschossigen Sockelbebauung ausgegangen, die einen Diskounter oder Vollsortimenter im Erdgeschoss ermöglicht und evtl. benötigte, ergänzende Raumangebote (Sozialräume, Sanitärbereiche, Lagerflächen...) im 2. Sockelgeschoss oder in den Tiefgeschossen verortet. Vorgespräche mit Interessenten haben ergeben, dass Verkaufsflächen von 900 - 1.200 m² vorgesehen werden sollten, wobei der höhere Bereich favorisiert wird. Das dazugehörige Lager mit entsprechender Anlieferung wird auf EG Niveau ca. 50 % der Verkaufsfläche des EG`s einnehmen.

- Über dem 2. Sockelgeschoss werden 4 Obergeschosse erwartet, die eine deutlich geringere Grundfläche als die Sockelgeschosse einnehmen sollten. Hierdurch könnte eine turmartige Überhöhung in Richtung Kreisel ausformuliert werden. Vorüberlegungen gehen hier von ca. 400 m² NUF (Nutzungsfläche) je Obergeschoss aus.

- Als Nutzung sind Praxen und Büroflächen angedacht. Im Dachgeschoss könnte entwurfsabhängig eventuell auch eine Wohneinheit konzipiert werden.

- Es wird davon ausgegangen, dass erhebliche Bereiche des Bearbeitungsgebietes mit zwei Tiefgeschossen unterkellert werden, die im Wesentlichen als Stellplatzanlage für den Vollversorger und die Praxis-/Büroflächen konzipiert werden. Es sind insgesamt 125 PKW Stellplätze vorzusehen von denen drei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und vier Stellplätze für E-Fahrzeuge mit entsprechender Ladeinfrastruktur reserviert sein sollen. Für die Planung ist die Bayrische Stellplatzverordnung zu berücksichtigen. Technik- Müll und Abstellflächen sind wahrscheinlich in der Tiefgarage vorzusehen.

- Die Anzahl der Fahrradstellplätze soll sich an der geplanten Fahrradstellplatzverordnung der Stadt Lindau orientieren. Die Vorgaben für die Mindestanzahl von Abstellplätzen sind in Anhang 03 zu finden.

- Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgeschossen und zur Anlieferung der Einzelhandelsflächen werden wahrscheinlich im südlichen Bereich an der Schnittstelle zur südlich anschließenden Wohnbebauung angeordnet werden. Im Entwurf soll geprüft und nachgewiesen werden, wie die LKW-Zufahrt organisert werden kann. Wendemöglichkeiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Ein Einbahnstraßensystem für LKW's liegt nahe, z.B über eine Einfahrt (rechtsabbiegend) über die Kemptener Straße und Ausfahrt über die Ludwig-Kick-Straße. Die Schleppkurven sind nachzuweisen. Aus Immisionsschutzgrünen soll geprüft werden, ob die LKW-Zufahrt ins EG eingehaust und gestalterisch verträglich integriert werden kann.

TEIL 4 - BEWERTUNGSKRITERIEN

Alle zugelassenen Arbeiten werden anhand der folgenden Beurteilungskriterien gleichartig beurteilt. Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien spiegelt keine Prioritätensetzung wider.

Entwurfsidee und Gesamtkonzept

Wirtschaftlichkeit des Konzeptes

Positionierung im städtischen Umfeld

Räumliche und gestalterische Qualität

Funktionalität im Hinblick auf die Nutzungsanforderungen

Realisierbarkeit

Nachhaltigkeit und Klimaschutz

ANHANG 01 : VERFASSERERKLÄRUNG

Anlage der Auslobung („Verfassererklärung“) § 5 Abs. 3 RPW 2013

(in neutralem, undurchsichtigem, verschlossenem mit Kennzahl versehenen Umschlag abzugeben)

zum Hochbaulichen Realisierungswettbewerb "Am Kreisel Ludwig-Kick-Straße / Kemptener Straße"

Kennzahl: _____

Der / Die Unterzeichner versichert / versichern ehrenwörtlich,

1. nach den Bestimmungen der Auslobung teilnahmeberechtigt zu sein,
2. geistige/r Urheber der Wettbewerbsarbeit zu sein,
3. dass Teilnahmehindernisse nach § 4 Abs. 2 RPW 2013 für mich/uns nicht bestehen,
4. im Falle einer Beauftragung durch den Auslober willens, berechtigt und in der Lage zu sein, die Architektenleistungen nach HOAI entsprechend den Regelungen in der Auslobung zu übernehmen und zu erbringen,
5. über die Planungsleistungen hinaus kein geschäftliches Interesse an dem Wettbewerbsgegenstand zu haben,
6. dass an der Wettbewerbsarbeit außerdem die unten aufgeführten Mitarbeiter mitwirkten.

Mir / Uns ist bekannt, dass Verstöße gegen die vorgenannten Bedingungen den Ausschluss meiner / unserer Wettbewerbsarbeit zur Folge haben und dass falsche Angaben ein berufsgerichtliches Verfahren nach sich ziehen.

Teilnehmer

Bürobezeichnung	**Teilnehmer** Vor- und Zuname, akademischer Grad, Fachrichtung des Entwurfsverfassers *	**Nur bei jurist. Personen** Name des bevollmächtigten Vertreters	**Anschrift** Telefon, Telefax, E-Mail, ggf. Mobil	**Mitgliedsnummer** bei der Architektenkammer des Landes	**Unterschriften**

ANHANG 02 : PLANLAYOUT (VORSCHLAG)

In Arbeit...

ANHANG 03 : MINDESTANZAHL FAHRRADSTELLPLÄTZE

	im Gebäude / überdacht	öffentlich zugänglich
	für BewohnerInnen, MitarbeiterInnen	für BesucherInnen, KundInnen und Gäste
Wohngebäude		
Wohnung (ausgenommen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern)	1 Abstellplatz pro 40 m² Gesamtwohnfläche	1 Abstellplatz pro 200m² Gesamtwohnfläche
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Absttellplatz je 60 m² anzurechnende Nutzfläche	1 Absttellplatz je 50 m² anzurechnende Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen etc.)	1 Abstellplatz je 30 m^2 anzurechnende Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	1 Abstellplatz je 25 m^2 anzurechnende Nutzfläche,
Verkaufsstätten		
Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Abstellplatz je 60 m² Verkaufsnutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden	1 Abstellplatz je 25 m^2 anzurechnende Nutzfläche,
Verbrauchermärkte, Supermärkte, Einkaufszentren (einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetrieben)	1 Abstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche	1 Abstellplatz je 25 m^2 anzurechnende Nutzfläche,

ANHANG 04 : FOTODOKUMENTATION

Blick nach Nordenosten Richtung Kreisel

Blick von der Ludwig Kick Str. nach Südosten

Blick nach Osten Richtung Kemptener Straße

Blick nach Süden

Blick nach Nordenwesten Richtung Ludwig-Kick-Straße

Blick nach Südosten Richtung Kemptener Straße