



Ausschreibung zum Verkauf eines Grundstücks sowie zur Herstellung und Übereignung von Räumen für eine Stadtbücherei

Prüfung der Angebote

Anbieter: HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH, Ludwigsburg; Architektengemeinschaft Roser Braun, München/Ostfildern

planerische Qualifikationen (45 Punkte)	
Entwurf (30 Punkte)	
Städtebau:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Geschossigkeit</u>: Die Bebauung fügt sich maßstäblich gut ein (+), zu Ulrichstraße und Zweig Ulrichstraße jeweils 3-geschossig, das oberste Geschoss ragt in das Satteldach hinein. Zur Marktstraße 2-geschossig mit ausgebautem Satteldach, hier mit Dachaufbauten zum Innenhof hin. Bücherei eingeschossig. - <u>Stellung der Baukörper</u>: jeweils traufständig zu Ulrich- und Marktstraße. 3 Wohnbaukörper werden mit leichtem Überstand auf den Sockel der Bücherei aufgesetzt und lösen sich so gestalterisch gut ab (+). Ein Rücksprung im Büchereigeschoss an der Ecke Ulrichstraße/Zweig Ulrichstraße ergibt einen teilweise überdachten Vorplatz, der den Eingangsbereich gut signalisiert (+). Die Tiefgarage wird von der Marktstraße her erschlossen (~). Zur Bebauung an der Buhlstraße hin bleibt das Quartier offen, was der dortigen Bebauung zu Gute kommt. Allerdings bleibt der Charakter einer Rückseite. Im Erdgeschoss ergeben sich zusätzlich zur Bücherei noch gewerblich nutzbare Flächen (+). - <u>Orientierung Bücherei</u>: Die Bücherei orientiert sich in der Hauptsache zur Ecke Ulrichstraße/Zweig, der Saal Richtung Buhlstraße. West- und Nordseite werden eher zu Rückseiten. Ein Teil der Bücherei (Lesecafé, Markt) orientiert sich großzügig mit Öffnungen nach Süden und Westen, ein Teil nach Norden zu einer eher unattraktiven Verkehrsfläche hin, was aber eine ruhige Atmosphäre erwarten lässt (~). - <u>Außenanlagen</u>: Ein abgeschirmter Büchereigarten sowie der Eingangsvorplatz versprechen Aufenthaltsqualität mit unterschiedlicher Atmosphäre (+). Die übrigen Außenflächen dienen nur der Erschließung. Eine Durchwegung des Quartiers ist nicht vorgesehen (-). Eine Beziehung zum Bereich Markt-/Buhlstraße wird eher nicht hergestellt (-). - <u>GRZ, GFZ, Nutz- und Wohnflächen, Stellplätze</u>: GRZ ca. 0,67; GFZ ca. 1,30; Nutzflächen EG ca. 981 m², Wohnflächen ca. 1240 m², 26 TG-Stellplätze, 13 – 15 oberirdische Stellplätze, 11

	Außenstellplätze für Fahrräder	
Gestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Architektonische Qualität:</u> Die asymmetrischen Satteldächer erzeugen einerseits eine gestalterische Dynamik, andererseits wird durch die Verschiebung des Firstes Richtung der angrenzenden Straßen die Belichtung des Innenhofs verbessert (+). Das Sockelgeschoss und die Tiefgarage sollen als Stahlbeton/Mauerwerksbau ausgeführt werden, die aufgesetzten Wohngeschosse in Holz-Tafelbauweise. Die Oberfläche des Sockelgeschosses soll als pigmentierte und gewaschene Betonelementfassade, die Wohngeschosse mit Brettschalung, Fassadenplatten oder Putzsystem ausgeführt werden, hier legt sich der Anbieter nicht fest. Die Fassaden Wohngeschosse sind unterschiedlich gegliedert, je nach Ausrichtung. Zur Ulrichstraße hin ziehen sich die Räume loggienartig zurück, es ergibt sich so ein Filter zur lauten Straße. Zum Zweig der Ulrichstraße hin wird eine Lochfassade vorgeschlagen. Zur Marktstraße hin gibt es im 1. OG ein Fensterband, das DG orientiert sich dagegen zum Innenhof. Die unterschiedlichen Fassadenausprägungen sind zwar für sich begründet, reagieren aber dennoch zu wenig aufeinander (-). Eine Besonderheit gibt es bei der Erschließung der Wohnungen: Eine einzelne Außentreppe und ein Aufzug führen auf das Dach der Bücherei, von hier aus werden die drei Wohnaufbauten über einen gemeinsamen Dachgarten erschlossen, der dadurch Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität bekommt (+). Zudem ist der Verzicht auf drei separate Kerne wirtschaftlich. Eine Pergola, ein Spielplatz und private Außenzonen finden auf dem Dach Platz. Eine 60 cm mächtige Substratschicht ermöglicht eine vielfältige Bepflanzung (+). <p>Zur Abwertung führt die wenig überzeugende Fassadengestaltung und die etwas unglücklich schiefwinkligen Baukörper sowie der ungünstige Grundrisszuschnitt der Bücherei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Grundriss/Raumprogramm Bücherei:</u> Die BGF ist mit 873 m² knapp untererfüllt, eine Anpassung an die ausgeschriebenen Werte erscheint als machbar. Die Vergleichskosten werden linear angepasst. Der Saal bekommt einen schön gefassten separaten Zugang, ist aber durch die WC-Kerne nur indirekt der Bücherei zuschaltbar (-). Die vorgegebene Zonierung steht einer flexiblen Einrichtung entgegen. - <u>energetisches Konzept:</u> Wärmeerzeugung über Pelletheizung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, vorwärmen/kühlen über Erdreichaktivierung. - <u>Umgang Hochwasser (HQ 100):</u> keine Aussage (-). Niveau wird nicht angehoben. 	
Punkte:		10
Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsmix: 4 Zweizimmerwohnungen, 6 kleinere Dreizimmerwohnungen, 4 größere Dreizimmerwohnungen - Anteil Wohnungen unter 60 m²: 29% ; Anteil Wohnungen über 	

	100 m ² : 29%	
	- Anteil Mietwohnungen: keine.	
Punkte:		02,5
Referenzen Investor (5 Punkte)		
	- „Heinrichshöhe“, Nürtingen	
	- „Quartier 4“, Ostfildern, Hugo-Häring-Preis (+)	
	- „Wohnquartier Westend“, Ostfildern, „Beispielhaftes Bauen, Bauherrenpreis (+).	
Punkte:		04
Referenzen Architekt (5 Punkte)		
	- Wohnquartier Westend“, Ostfildern, „Beispielhaftes Bauen, Bauherrenpreis (+).	
Punkte:		04
wirtschaftliche Qualifikationen (55 Punkte)		
Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35 Punkte)		
	- Grundstückspreis: 983.950.- €	
	- Festpreis Bücherei: 3.070.113.- €	
	- Saldo: 2.086.163.- €	
	- Bemerkungen: angeboten wurde ein Festpreis i.H.v. 2.836.200.- € für 873 m ² BGF im Kaufmodell, dies wurde linear auf 900 m ² interpoliert, dazu kommen 5% Grunderwerbsteuer.	
Punkte:		14
Bonität (7,5 Punkte)		
	- Nachweis: Bankreferenz	
Punkte:		07,5
Verkaufsquote (7,5 Punkte)		
	- Keine feste Verkaufsquote	
Punkte:		07,5
durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnungen (5 Punkte)		
	- 3.950 € - 4.250 €	

Punkte:		02.5
Summe Punkte:		<u>52</u>