



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

Prüfung der Angebote

Anbieter: Planquadrat Projekt GmbH & Co. KG, Stuttgart; Reichel Schlaier Architekten GmbH, Stuttgart

planerische Qualifikationen (45 Punkte)	
Entwurf (30 Punkte)	
Städtebau:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Geschossigkeit:</u> Durch einen Kniestock und die steilen Dächer werden insbesondere die 3-geschossigen Bauten an Ulrichstraße und Zweig recht hoch, fügen sich aber noch ein. An der Marktstraße 2-geschossig, ebenfalls mit Kniestock. Bücherei eingeschossig. - <u>Stellung der Baukörper:</u> jeweils traufständig zu Ulrich- und Marktstraße. 3 Holzverschalte Wohnbaukörper werden auf den Sichtbetonsockel 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 vom Zweig der Ulrichstraße her erschlossen (+). Zur Bebauung an der Buhlstraße hin bleibt das Quartier offen, was der dortigen Bebauung zu Gute kommt. Es wird eine qualitätvolle Durchwegung angedeutet, was zur Nordseite aufgrund der Verkehrsflächen nicht ganz nachvollzogen werden kann. 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 Ulrichstraße. Die Bücherei ist großzügig befenstert, weist aber auch geschlossene Fassadenflächen auf (+). - <u>Außenanlagen:</u> westlich der Bücherei wird eine großzügige Wegefläche mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Bänken vorgeschlagen, was eine gute Anbindung an die Marktstraße mit Aufenthaltsqualität erlaubt. Der nördliche Bereich wird mit Bepflanzung und Möblierung nicht ganz realistisch dargestellt. - <u>GRZ, GFZ, Nutz- und Wohnflächen, Stellplätze:</u> GRZ ca. 0,64; GFZ ca. 2,1; Nutzflächen EG ca. 828 m², Wohnflächen ca. 1.300 m², 29 TG-Stellplätze, 13 oberirdische Stellplätze, 15 Außenstellplätze für Fahrräder, 32 Fahrradabstellplätze für Wohnnutzung
Gestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Architektonische Qualität:</u> Die teilweise hohen Holzkörper der Wohnbebauung auf dem Sichtbetonsockel bekommen einen

	<p>ganz eigenen Charakter, mit den steilen Satteldächern wird aber auch die Formensprache der Umgebung aufgenommen, dadurch integriert sich das Quartier trotz der eigenständigen Materialwahl (+). Die großformatigen Fassadenlöcher der Bücherei erscheinen maßstäblich und gut gesetzt (+). Der mittels Laubengang erschlossene Baukörper an der Ulrichstraße erhält großzügige Loggien, die auch als Filterschicht gut tun. Die beiden anderen Aufbauten orientieren sich mit Ihren Freisitzen teilweise zur Dachfläche der Bücherei, teilweise zum öffentlichen Raum hin. Die großzügigen Grundrisse sind klar strukturiert und durchdacht. Das mit einer dicken Substratschicht geplante Flachdach wird als Aufenthaltsfläche genutzt und kann vielfältig bepflanzt werden, dadurch kann sich ein schöner Garten ergeben (+). Die Wohngeschosse sind als Massivholzbau geplant, was ökologische Vorteile bringt und eine angenehme Wohnatmosphäre erwarten lässt (+).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Abwertung führt die etwas schematische Fassadengestaltung und der in seinen Proportionen schlecht austarierte Baukörper am Stich der Ulrichstraße. - <u>Grundriss/Raumprogramm Bücherei:</u> Die BGF ist mit ca. 915 m² knapp übererfüllt, eine Anpassung an die ausgeschriebenen Werte erscheint als machbar. Die Vergleichskosten werden linear angepasst. Der Saal ist sehr gut zur Bücherei schaltbar, der Grundriss ist großzügig und übersichtlich (+). Die Öffnungen in den Außenwänden sind im Verhältnis zu den geschlossenen Flächen gut austariert (+). - <u>energetisches Konzept:</u> Wärmepumpe mit Erdwärmetauscher, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Betonkerntemperierung zum Heizen und Kühlen. - <u>Umgang Hochwasser (HQ 100):</u> geschlossene Fassaden bis OK HQ 100, Öffnungen mit Schottsystem. Niveau wird nicht angehoben. 	
Punkte:		17
Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsmix: 10 teilweise recht großzügige Zweizimmerwohnungen, 3 Dreizimmerwohnungen, 2 Vierzimmer-Maisonettewohnungen, eine Sechszimmer-Maisonettewohnung - Anteil Wohnungen unter 60 m²: 25% ; Anteil Wohnungen über 100 m²: 19% - Anteil Mietwohnungen: „vorstellbar“. 	
Punkte:		02,5
Referenzen Investor (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - MFH Johsenhansstraße, Weilimdorf - 2 MFH´s BuGa-Gelände, Heilbronn 	

	- Hotel Badstraße, Stuttgart Bad Cannstatt	
Punkte:		03
Referenzen Architekt (5 Punkte)		
	- Bürogebäude Kärcher, Winnenden - Besucher- und Kundenzentrum Kärcher, Winnenden - EFH Stuttgart	
Punkte:		05
wirtschaftliche Qualifikationen (55 Punkte)		
Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35 Punkte)		
	- Grundstückspreis: 984.000.- € - Festpreis Bücherei*: 3.971.065.- € - Saldo: 3.053.250.- € - Bemerkungen: angeboten wurde ein Festpreis i.H.v. 3.845.000.- € für ca. 915 m² BGF im Kaufmodell, dies wurde linear auf 900 m² interpoliert, dazu kommen 5% Grunderwerbsteuer. *: aus dem Angebot geht nicht zweifelsfrei hervor, ob es sich um ein Festpreisangebot handelt.	
Punkte:		00
Bonität (7,5 Punkte)		
	- Nachweis: Bankreferenzen, Umsatz	
Punkte:		7,5
Verkaufsquote (7,5 Punkte)		
	- Keine Verkaufsquote	
Punkte:		7,5
durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnungen (5 Punkte)		
	- 4.200 €	
Punkte:		02
Summe Punkte:		<u>44,5</u>