



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

Prüfung der Angebote

Anbieter: Realgrund AG, Ulm; EMT Architektenpartnerschaft, Stuttgart

planerische Qualifikationen (45 Punkte)	
Entwurf (30 Punkte)	
Städtebau:	<ul style="list-style-type: none">- <u>Geschossigkeit</u>: Zur Ulrichstraße hin 3-geschossig, zur Marktstraße hin 2-geschossig. Allerdings treten die Bauteile an der Marktstraße zum Innenhof hin 3-geschossig, an der Ulrichstraße bis zu 4-geschossig in Erscheinung. Die Einhaltung der rechnerischen Vollgeschosse muss im Falle eines Zuschlags noch nachgewiesen werden.- <u>Stellung der Baukörper</u>: Die zwei Winkelbauten, die mittels einer Fuge in jeweils 2 Häuser unterteilt werden, erzeugen den Eindruck einer Blockrandbebauung, das Quartier wird dadurch sehr dicht bebaut und wirkt geschlossen, die Räume werden gut gefasst. Erdgeschoss und Obergeschosse bilden eine Einheit. Die Tiefgarage wird vom Zweig der Ulrichstraße her angefahren (+).- <u>Orientierung Bücherei</u>: Die Bücherei orientiert sich in der Hauptsache zur Ecke Ulrichstraße/Zweig sowie, wie der Saal, zu einem Lesehof mit Anschluss an die Marktstraße. Die Nordseite wird eher zur Rückseite. Durch einen Rücksprung im Bereich des Eingangs entsteht ein Vorplatz, der die Bücherei gut adressiert.- <u>Außenanlagen</u>: Zur Ulrichstraße hin entsteht eine Vorzone mit Vorplatz vor dem Eingang der Bücherei, die mit einer dichten Baumreihe zur Ulrichstraße hin geschützt ist. Zur Marktstraße hin entsteht ein intimer Hof, eine Verbindung zur Ulrichstraße hin könnte diesen noch beleben. An der Nordseite gibt es eine einfache Verbindung zwischen Markt- und Ulrichstraße.- <u>GRZ, GFZ, Nutz- und Wohnflächen, Stellplätze</u>: GRZ ca. 0,78; GFZ ca. 1,72; Nutzflächen EG ca. 1.037 m², Wohnflächen ca. 1686 m², 34 TG-Stellplätze, 16 oberirdische Stellplätze, 15 Außenstellplätze für Fahrräder, 42 Fahrradabstellplätze für Wohnnutzung
Gestaltung:	<ul style="list-style-type: none">- <u>Architektonische Qualität</u>: Die recht massiven Baukörper bekommen durch die Gestaltung der Oberflächen und die asymmetrischen Dächer eine monolithische und skulpturale Qualität, die sich selbstbewusst von der Umgebungsbebauung abhebt

	<p>und damit einen deutlichen aber angemessenen Schwerpunkt im Ortsbild setzt (+). Dennoch fügt sich das Quartier in seiner Körnung und Formensprache insgesamt ein. Die Fassaden sind lebendig gegliedert und nehmen damit dem Monolithischen die Schwere (+). Auch wenn Erdgeschoss und Obergeschosse eine gestalterische Einheit bilden, ist die Bücherei gut ablesbar. Einzig an der Fassade der gewerblichen Einheit an der Marktstraße ist die gewerbliche Nutzung nicht ablesbar, was wohl der Hochwasserproblematik geschuldet sein dürfte (~). Die Bücherei reicht zur Marktstraße 18 hin bis an die Grundstücksgrenze, was abstandsflächenrechtlich zu Problemen führen dürfte (-). Der Lesehof kann auch zum Treffpunkt für die Bewohner werden und damit zu Bereicherung der Wohnqualität führen (+). Die Dachfläche soll extensiv begrünt werden, was für eine Nutzung z.B. als Kinderspielplatz zu wenig ist (-). An der Ecke Ulrichstraße ergibt sich durch die Eckbebauung an einer Stelle eine ungünstige Belichtungssituation (Grundrisse werden nicht gewertet). Die Loggien der Wohnungen tragen zur lebendigen Gliederung des Gebäudes bei. Die Putzoberflächen der Fassade erzeugen zusammen mit den großformatigen Dachbelagstafeln den monolithischen Eindruck, der zu dieser eigenständigen Gestaltung von hohem Niveau führen soll. Verschobene First- und Trauflinien erzeugen Schwung und Lebendigkeit und wirken damit der Statik dieser doch deutlichen Setzung entgegen (++)). Die sehr hohe Dichte des Ensembles wird damit überzeugend eingepasst.</p> <p>Verbesserungsbedürftig sind Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Flachdachs und die relativ starke Zergliederung der Büchereifläche. Der Grenzbau zu Marktstraße 18 ist rechtlich zu prüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Grundriss/Raumprogramm Bücherei:</u> Die BGF ist mit 904 m² erfüllt. Der Saal ist gut zuschaltbar, die WC-Anlage erfordert allerdings eine Abtrennung zur Bücherei. Relativ viele Nischen und die Lage des Saales erschweren die Überwachung (-). Offene Fassaden im Bereich des Eingangs und zum Lesehof hin stehen in ausgewogenem Verhältnis zu eher geschlossenen Oberflächen. - <u>energetisches Konzept:</u> Gasmotorische Wärmepumpe kombiniert mit Gasbrennwert-Spitzenlastkessel, Heizung und Kühlung über Fußboden, zusätzlich Wand-/Deckenkühlgerät über Kältepufferspeicher. Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. - <u>Umgang Hochwasser (HQ 100):</u> Geschlossener Sockel. Ein Eingang über HQ 100 - Spiegelhöhe. Niveau wird nicht angehoben. 	
Punkte:	30	
Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsmix: 7 Zweizimmerwohnungen, 8 Dreizimmerwohnungen, Eine Vierzimmerwohnung, 5 Fünzimmerwohnungen - Anteil Wohnungen unter 60 m²: 33% ; Anteil Wohnungen über 	

	<p>100 m²: 29%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anteil Mietwohnungen: keine. 	
Punkte:		02,5
Referenzen Investor (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnanlage „Adlerbastei“, Ulm - Wohnanlage „Sieben Giebel“, Waiblingen - „Wohnen am Jahnufer“, Neu-Ulm 	
Punkte:		05
Referenzen Architekt (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - „Wohnen im Quartier“, Stuttgart-Giebel - Wohnanlage Graugansstraße, Stuttgart – Neugereut - Wohnanlage Benzach V, Weinstadt 	
Punkte:		04
wirtschaftliche Qualifikationen (55 Punkte)		
Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstückspreis: 1.300.000.- € - Festpreis Bücherei: 1.880.000.- € - Saldo: 580.000.- € - Bemerkungen: der Grundstückspreis bezieht sich nur auf den nicht bei der Stadt Weinstadt verbleibenden Anteil. 	
Punkte:		35
Bonität (7,5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Nachweis: Bankreferenz, Umsatz 	
Punkte:		07,5
Verkaufsquote (7,5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Keine feste Verkaufsquote 	
Punkte:		07,5
durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnungen (5 Punkte)		

	- 4.100.- €	
Punkte:		2,5
Summe Punkte:		<u>94</u>