



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

Prüfung der Angebote

Anbieter: Schatz Projektbau GmbH, Schorndorf; Schatz Projectplan GmbH, Schorndorf

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, zur Marktstraße 2-geschossig. Hinzu kommt ein Staffelgeschoss mit Flachdach. Bücherei eingeschossig. - <u>Stellung der Baukörper:</u> traufständig zu Ulrichstraße und Zweig Ulrichstraße, giebelständig zur Marktstraße. 3 Wohnbaukörper werden mit leichtem Überstand auf den Sockel der Bücherei aufgesetzt und lösen sich so gestalterisch gut ab (+). Durch eine leichte Schräge im Verlauf der Südfassade ergibt sich eine arkadenartige Aufweitung zum Eingangsbereich hin, dieses Motiv ist allerdings wenig deutlich ausgeprägt, der Eingangsbereich ist daher nicht so leicht ablesbar (~). Die Tiefgarage wird von der Marktstraße her erschlossen (~). Zur Bebauung an der Buhlstraße hin bleibt der Charakter einer Rückseite. - <u>Orientierung Bücherei:</u> Der Eingang der Bücherei liegt nahe der Westecke der Südfassade und orientiert sich damit eher Richtung Marktstraße. Der Eingang zum Saal liegt ein paar Meter weiter an der Südfassade. Insgesamt öffnen sich die Fassaden großzügig in alle Richtungen und lassen damit eine lebendige Atmosphäre erwarten (+). - <u>Außenanlagen:</u> Die Bücherei ist umgeben von Verkehrsflächen mit nicht allzu hoher Aufenthaltsqualität (-). Ein Weg führt an der Westseite um das Gebäude und erleichtert den Zugang von der Marktstraße her (+). - <u>GRZ, GFZ, Nutz- und Wohnflächen, Stellplätze:</u> GRZ ca. 0,66; GFZ ca. 1,29; Nutzflächen EG ca. 900 m², Wohnflächen ca. 1539 m², 29 TG-Stellplätze, 14 oberirdische Stellplätze, 20 Außenstellplätze für Fahrräder, 38 Fahrradabstellplätze für die Wohnnutzung.
Gestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Architektonische Qualität:</u> Durch die klare und moderne Formensprache, die sich von der umgebenden Bebauung deutlich abhebt, wird das Quartier zu einer eigenen Adresse mit städtischem Charakter. Das Ensemble ist in sich homogen und gut

	<p>gegliedert. Die Wohnbebauung der oberen Geschosse löst sich als Putzbau gut vom öffentlich genutzten Erdgeschosssockel mit seiner Glasfassade ab, ohne zu disharmonieren (+). Die Giebelständigkeit zur Marktstraße hin durchbricht etwas den Charakter der weitgehend geschlossen angebauten Straße und tritt zur Straße hin eher 3-geschossig in Erscheinung. (~). Andererseits sind dadurch viele Wohnungen nach Südwesten hin orientiert (+). Die Ausführung ist als Stahlbeton/ Mauerwerksbau geplant. Die Wohnbereiche bekommen zu den öffentlichen Räumen hin orientierte Loggien und großzügige Süd- und Dachterrassen. Ein Kinderspielplatz und andere Aufenthaltsbereiche sind auf dem durch Oberlichter stark perforierten Dach der Bücherei wenig vorstellbar (-).</p> <p>Zur Abwertung führt, dass die Architektursprache, die in sich ansonsten stimmig ist, an dieser Stelle eher zu einem fremdkörperartigen Auftreten führt sowie der 3-geschossige Eindruck zur Marktstraße hin. Dazu kommt, dass die Flächen der Bücherei recht zergliedert sind und sich der Saal nur schlecht zuschalten lässt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Grundriss/Raumprogramm Bücherei:</u> Die BGF ist mit 900 m² erfüllt. Bei einer Zuschaltung des Saales werden die Flächen durch die Zonierungen etwas unübersichtlich, was die Überwachung erschwert. (-). Durch die nach allen Richtungen offene Fassade wird die Bücherei von außen gut einsehbar, bekommt aber auch einen eher „geschäftigen“ Charakter. - <u>energetisches Konzept:</u> Luft-Wärmepumpe ergänzt mit Gasbrennwertgerät, Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen. Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (+). - <u>Umgang Hochwasser (HQ 100):</u> Hochwassersperre in der TG-Zufahrt, sonst keine Aussage (-). Niveau wird nicht angehoben. 	
Punkte:		18
Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsmix: 6 Zweizimmerwohnungen, 8 Dreizimmerwohnungen, 5 Vierzimmerwohnungen - Anteil Wohnungen unter 60 m²: 32% ; Anteil Wohnungen über 100 m²: 26% - Anteil Mietwohnungen: 3 (+). 	
Punkte:		05
Referenzen Investor (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Betreutes Wohnen mit Gemeindebibliothek, Remshalden (+). - „Wohnen am Seeplatz“ mit KiTa, Korb - MFH Archivstraße, Schorndorf 	

Punkte:		03,5
Referenzen Architekt (5 Punkte)		
	- (wie Investor)	
Punkte:		03,5
wirtschaftliche Qualifikationen (55 Punkte)		
Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstückspreis: 1.520.000.- € - Festpreis Bücherei: 4.599.000.- € - Saldo: 3.079.000.- € - Bemerkungen: angeboten wurde ein Festpreis i.H.v. 4.380.000.- € im Kaufmodell, dazu kommen 5% Grunderwerbsteuer. 	
Punkte:		00
Bonität (7,5 Punkte)		
	- Nachweis: Bankreferenzen, Umsatznachweis	
Punkte:		07,5
Verkaufsquote (7,5 Punkte)		
	- Keine Verkaufsquote	
Punkte:		07,5
durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnungen (5 Punkte)		
	- 4.100.- bis 4.500.- €	
Punkte:		01
Summe Punkte:		<u>46</u>