



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

Prüfung der Angebote

Anbieter: Schiller-Riker Wohnbau GmbH, Schorndorf; Rommel Architekten BDA; Winnenden

planerische Qualifikationen (45 Punkte)	
Entwurf (30 Punkte)	
Städtebau:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Geschossigkeit:</u> Auf dem Sockelgeschoss sitzen 3 mehrgeschossige Baukörper, die Bebauung fügt sich maßstäblich gut ein (+). Zu Ulrichstraße und Zweig Ulrichstraße jeweils 3-geschossig, zur Marktstraße 2-geschossig mit Kniestock. Jeweils mit ausgebautem Satteldach. Die Bücherei ist im Bereich des Baukörpers an der Ulrichstraße mehrgeschossig. - <u>Stellung der Baukörper:</u> jeweils traufständig zu Ulrich- und Marktstraße. Ein Rücksprung an der Ecke Ulrichstraße/Zweig Ulrichstraße ergibt eine teilweise überdachte Stadtloggia, von der aus Bücherei und Saal separat erschlossen werden (+). Dieser Vorplatz liegt erhöht und integriert auch eine etwas zu kurz geratene Rampe (~). Die Tiefgarage wird von der Marktstraße her erschlossen (~). Zur Bebauung an der Buhlstraße hin ergibt sich 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. Die Öffnungen zeigen hauptsächlich nach Westen zu einem Hof (Bücherei) bzw. nach Süden und Osten (Saal). - <u>Außenanlagen:</u> Bis auf die „Stadtloggia“ umgeben reine Erschließungsflächen ohne Aufenthaltsqualität das Gebäude (-). Die vorhandenen Wege durch das Quartier sind wenig attraktiv. - <u>GRZ, GFZ, Nutz- und Wohnflächen, Stellplätze:</u> GRZ ca. 0,62; GFZ ca. 1,35; Nutzflächen EG ca. 850 m², Wohnflächen ca. 718 m², 28 TG-Stellplätze, 14 oberirdische Stellplätze, 6 Außenstellplätze für Fahrräder, 31 Stpl. Fahrräder TG
Gestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Architektonische Qualität:</u> Die Baukörper sind insgesamt gut gegliedert und proportioniert (+). Die Westfassade zur Marktstraße fehlt. Die Nutzung des Erdgeschosses ist bei der Ostfassade gut ablesbar, die Wohngeschosse etwas monoton. Die Südfassade des Büchereibaus zeigt ein wenig nachvollziehbares Spiel mit Löchern. Auf dem Dachgarten gibt es einen der

	<p>Bücherei zugeordneten Außenbereich. Allerdings sind hier Konflikte mit den übrigen Nutzungen des Daches nicht auszuschließen. Ein Kinderspielplatz ist nicht ausgewiesen, könnte aber eingerichtet werden. Es handelt sich um einen konventionellen Putzbau mit Ziegeldachdeckung, das Büchereigeschoss soll mit zweischaligem Ziegel-Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Die Wohnungen enthalten zum Teil große innenliegende Räume mit unklarer Nutzung.</p> <p>Zur Abwertung führen insbesondere die Verteilung der unangemessen großen Büchereifläche auf mehrere Geschosse, auch wenn die Idee eines Büchereihochpunktes an der Ulrichstraße grundsätzlich Charme hat, sowie die unentschlossen und beliebig wirkende Architektursprache.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Grundriss/Raumprogramm Bücherei:</u> Die BGF ist mit 1.170 m² deutlich übererfüllt, eine Anpassung an die Werte der Ausschreibung ist nur mit konzeptionellen Änderungen möglich. Der Saal ist mit der Bücherei koppelbar, durch die vorgegebene Zonierung und die Mehrgeschossigkeit sind die Räume wenig flexibel nutzbar. Durch die Abtrennung der Nebenräume und die Verteilung der Fläche auf drei Geschosse wird viel Verkehrsfläche benötigt. Der Überwachungsaufwand mehrerer Geschosse bindet Ressourcen. Auch durch die Kleinteiligkeit wird die Bücherei unwirtschaftlich (-). - <u>energetisches Konzept:</u> Ein gasbetriebenes BHKW erzeugt Wärme und Strom. Heizung und Kühlung durch Bauteilaktivierung, kompressorbetriebene Kühlung. Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. - <u>Umgang Hochwasser (HQ 100):</u> Das Erdgeschossniveau wird angehoben, die Erschließung der EG-Nutzungen wirkt insgesamt überzeugend (+). 	
Punkte:		05
Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Wohnungsmix:</u> Eine Einzimmerwohnung, 5 Zweizimmerwohnungen, 2 Wohnungen mit 3 Zimmern, 2 Wohnungen mit 4 bis 5 Zimmern - Anteil Wohnungen unter 60 m²: 40% ; Anteil Wohnungen über 100 m²: 20% - <u>Anteil Mietwohnungen:</u> 3 Wohnungen. 	
Punkte:		05
Referenzen Investor (5 Punkte)		
	<ul style="list-style-type: none"> - Burghaldenstraße 92 – 98, Weinstadt - Goethestraße 36 – 68, Remshalden 	

	- Lindenstraße 51 – 57/1, Winterbach	
Punkte:		02
Referenzen Architekt (5 Punkte)		
	- Schule Lange Gasse Winnenden - Ortsmitte Winterbach, Wettbewerb 1. Preis (+) - „Paul-Schneider-Haus“, Winnenden	
Punkte:		05
wirtschaftliche Qualifikationen (55 Punkte)		
Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35 Punkte)		
	- Grundstückspreis: 750.000.- € - Festpreis Bücherei: 3.015.000.- € - Saldo: 2.265.000.- € - Bemerkungen: angeboten wurde ein Festpreis i.H.v. 3.900.000.- € für 1.170 m ² BGF im Kaufmodell, dies wurde linear auf 900 m ² interpoliert, dazu kommen 5% Grunderwerbsteuer.	
Punkte:		11
Bonität (7,5 Punkte)		
	- Nachweis: Bankreferenz und Umsatz	
Punkte:		7,5
Verkaufsquote (7,5 Punkte)		
	- Nicht angegeben	
Punkte:		00
durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnungen (5 Punkte)		
	- 4.500 €/m ²	
Punkte:		00
Summe Punkte:		<u>35,5</u>