



LANDRATSAMT  
BODENSEEKREIS

# STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

## IN FRIEDRICHSHAFEN



# NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB

gem. RPW 2013

### 1. Phase

Entwicklung  
Gesamtkonzept



### 2.Phase

Realisierungswett-  
bewerb

Stadt  
Land  
Plan

<b>PROJEKT:</b>	Nichtoffener Realisierungswettbewerb gem. RPW 2013 Standortentwicklung und Neubau Landratsamt Bodenseekreis in Friedrichshafen
<b>AUFTRAGGEBER:</b>  <b>BODENSEEKRIS</b>	Landratsamt Bodenseekreis  Bau –und Liegenschaftsamt Glärnischstraße 1 – 3 88045 Friedrichshafen
<b>VERFAHRENS- BETREUUNG:</b> und <b>KONTAKT</b>  <b>Stadt Land Plan</b>	StadtLandPlan GmbH+Co.KG Tübinger Str.109, 70178 Stuttgart Telefon 0711 - 6074435 Telefax 0711 - 6074636 Mobil 0172 - 6707420 <a href="mailto:gustke@stadtlandplan-gmbh.de">gustke@stadtlandplan-gmbh.de</a> <a href="http://www.stadtlandplan-gmbh.de">www.stadtlandplan-gmbh.de</a>

<b>Teil A</b>	<b>VERFAHRENSREGELUNGEN</b>	<b>SEITE</b>
0	Allgemeine Bedingungen	4
1	Auslober	4
2	Wettbewerbsart	4
3	Gegenstand des Wettbewerbs	
	Wettbewerbsaufgabe	5
4	Wettbewerbsteilnehmer, Bewerbungsverfahren, Einladungen	5
5	Geforderte Leistungen	9
6	Wettbewerbsunterlagen	13
7	Kolloquium	14
8	Einlieferung	14
9	Preisgericht	15
10	Bekanntmachung, Ausstellung	17
11	Vergütung	17
12	Weitere Bearbeitung	18
13	Eigentum, Urheberrecht	19
14	Prüfung	19
<b>Teil B</b>	<b>WETTBEWERBSPROGRAMM</b>	
1	Städtebauliche Randbedingungen, Anlass und Ziele des Wettbewerbs	21
2	Planungsgebiet	26
3	Gesamtkonzept	29
	- Ideenteil, 1. Phase	
4	Konkrete Neubauprojekte,	
	- Realisierungsteil 2. Phase	34
5	Stadtklima, Freiraum- und Grünplanung	51
<b>Teil C</b>	<b>TERMINPLAN - ÜBERSICHT</b>	54

## **A. VERFAHRENSREGELN**

### **0. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN**

- 0.1 Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen und am 22.02.2013 veröffentlichten Fassung zugrunde soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.
- 0.2 An der Vorbereitung des Teil A der Auslobung hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW). Die Auslobung wurde bei der Architektenkammer Baden-Württemberg unter der Nr. 2020 – 2 – 06 registriert.
- 0.3 Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung verbindlich an.

### **1. AUSLOBER**

- 1.1 Auslober des nichtoffenen Realisierungswettbewerbs ist der Bodenseekreis.
- 1.2 Mit der Betreuung des Verfahrens ist die StadtLandPlan GmbH + Co. KG (SLP) in Stuttgart beauftragt.

### **2. WETTBEWERBSART**

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Realisierungswettbewerb gem. § 3 Abs. 2 RPW ausgelobt.

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR/GPA-Staaten.

Das Wettbewerbsverfahren ist **zweiphasig** und anonym.  
Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

---

### 3. GEGENSTAND DES WETTBEWERBS, WETTBEWERBSAUFGABE

3.1 Das Wettbewerbsgebiet umfasst das im Plan Anlage 6 abgegrenzte Areal beidseits der Glärnischstraße in Friedrichshafen.

3.2 Die Wettbewerbsaufgabe umfasst

- in der **ersten Phase** die Entwicklung des städtebaulichen Bebauungskonzeptes für das Planungsgebiet als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Vorkonzepte für die in Abschnitten zu realisierenden Neubauten des Landratsamtes

und

- in der **zweiten Phase** die Vertiefung des städtebaulichen Konzeptes und Planungen für die Neubauten des  
**I. Bauabschnittes** mit Wohnungen, Kindertagesstätte, Leitstelle und Tiefgarage sowie des  
**II. Bauabschnitts** Verwaltungsgebäude mit Büroflächen für das Landratsamt.

Die Wettbewerbsaufgabe ist im Teil B dieser Auslobung ausführlich beschrieben.

### 4. WETTBEWERBSTEILNEHMER, BEWERBUNGSVERFAHREN

4.1 Die Zahl der Teilnehmer ist auf **25 beschränkt**, davon

- sind die nachfolgend unter Nr. 4.5 genannten, vorab ausgewählten **7 Büros** eingeladen und
- weitere **18, davon 3 aus der Gruppe der Berufsanfänger (Junge Büros, Kammereintrag nach 2015)**, die aus den nach der Prüfung der verlangten Nachweise verbleibenden Bewerbungen nach Nr. 4.6 durch Los bestimmt werden.

4.2 Teilnahmeberechtigt sind

- in den EWR-/GPA-Staaten ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt befugt sind. Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, wer über ein

Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungs-

nachweise verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABI EU Nr. L255 S. 22) entspricht,

- Juristische Personen, sofern deren satzungemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der/die verantwortliche(n) Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an die natürliche Person gestellten Anforderungen zur Teilnahme erfüllen,
- Bergewergemeinschaften, bei denen jedes Mitglied die Anforderungen erfüllt, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden,

Die Bewerber – ausgenommen die Jungen Büros - müssen über Erfahrungen und entsprechende Referenzen von Objektplanungsleistungen für vergleichbare Projekte verfügen

- mit vergleichbar hohen Planungsanforderungen: z.B. Verwaltungs- und Bürogebäude, Firmenzentrale, Kostengruppen 300 und 400 mind. 10 Mio € netto, im Zeitraum seit 2008 oder

über mindestens einen Wettbewerbserfolg (1. bis 3. Preis) über ein vergleichbares Objekt in dem genannten Zeitraum

und

- dies durch eine mit der Bewerbung einzureichenden Referenzenliste mit mind. 1, max. 3 Projekten mit Angaben zu Projekt, Lage, Nutzung, Größenordnung (Flächen, Kosten), Bauherr usw. nachweisen.

Als Junge Büros gelten Bewerber mit einem Kammereintrag nach dem 31.12.2015.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Bekanntmachung/Auslobung erfüllt sein. Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen; die Erklärung ist mit der Wettbewerbsarbeit abzugeben.

---



- 4.3 Es wird **gefordert**, Landschafts- und Gartenarchitekten als Mitverfasser nach der Auswahl beizuziehen. Sie sind aber erst von den nach dem Bewerbungsverfahren zum Wettbewerb zugelassenen Teilnehmern in der Teilnahmebestätigung zu benennen. Landschafts- und Gartenarchitekten sind alleine nicht teilnahmeberechtigt.

Es wird **empfohlen**, mindestens ab der 2. Phase weitere Fachingenieure konzeptabhängig als Berater beizuziehen.

- 4.4 **Teilnahmehindernisse:**  
Liegen in der Person des Teilnehmers Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.
- 4.5 Die folgenden, vorab ausgewählten **7 Architekturbüros** sind zur Teilnahme an diesem Wettbewerb **eingeladen**:

1	Auer-Weber+Assoziiert GmbH 70188 Stuttgart
2	Baumschlagner Hutter Partners A 6850 Dornbirn
3	Behnisch Architekten Planungsgesellschaft mbH 70197 Stuttgart
4	Jauss + Gaupp Freie Architekten 88046 Friedrichshafen
5	Hermann Kaufmann und Partner ZT GmbH A 6858 Schwarzach
6	Weinbrenner, Single, Arabzadeh Architektenwerk- gemeinschaft 72622 Nürtingen
7	Wulf Architekten GmbH 70174 Stuttgart

Falls bis zum **31.05.2020** beim Wettbewerbsbetreuer keine verbindliche Teilnahmeerklärung der oben genannten eingeladenen Büros vorliegt, werden vom Auslober als Nachrücker eingeladen:

N 1	Harris + Kurrle Architekten BD, Partnerschaft mbB 70192 Stuttgart
N 2	gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner 22763 Hamburg

#### 4.6 Bewerbungen zur Teilnahme an der ersten Phase

Die **weiteren 18 Teilnehmer** werden aus den eingegangenen Bewerbungen gemäß § 3 RPW 2013 durch Los bestimmt, davon 3 aus der Gruppe der Berufsanfänger (Junge Büros, Kammereintrag nach 2015)– siehe vorstehende Nr. 4.1.

Die aus den Bewerbungen ausgelosten Teilnehmer dürfen keine anderen Mitverfasser als die in der Bewerbung genannten Personen am Wettbewerb beteiligen. Hiervon ausgenommen sind die Landschafts- und Gartenarchitekten: Diese sind erst von den nach dem Bewerbungsverfahren zum Wettbewerb zugelassenen Teilnehmern in der Teilnahmebestätigung zu benennen.

Teilnahmeberechtigte können sich

**bis zum 18.05.2020**

zur Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Die Bewerbung hat zu enthalten:

- Name, Anschrift; Telefon-/Telefax-Nr. u. E-Mail-Adresse
- Nachweis, Erklärung zur Teilnahmeberechtigung
- Referenzenliste mit mind. 1, max. 3 Projekten seit 2008 mit vergleichbar hohen Planungsanforderungen (z.B. Verwaltungsgebäude, Bürogebäude, Firmenzentrale) und Größenordnung (Angaben zu Projekt, Lage, Nutzung, Flächen, Kostengruppen 300+400 mit mind. 10,0 Mio € netto), Bauherr, Realisierungszeitraum.

Berufsanfänger (Kammereintrag nach 2015) legen einen Nachweis über ihre Tätigkeit als verantwortlicher Mitarbeiter an vergleichbaren Projekten vor.

Es sind die **vorgegebenen Bewerbungsbogen und Referenzenlisten** zu verwenden, herunterzuladen von der Homepage des Verfahrensbetreuers, der StadtLandPlan GmbH+Co.KG mit folgendem Link:

<https://slp-ee.dynns.com:16590/sharing/1USSHrBe>

Die **Bewerbung** ist zu richten an den Wettbewerbsbetreuer und wie folgt zu adressieren:

StadtLandPlan GmbH + Co. KG  
Bewerbung zum Wettbewerb  
**Bodenseekreis Neubau Landratsamt**  
Tübinger Straße 109  
D-70178 Stuttgart

Alle Texte müssen in deutscher Sprache verfasst sein. Die eingereichten Unterlagen werden nicht zurückgesandt.

Die eingegangenen Bewerbungen werden vom Wettbewerbsbetreuer und Vorprüfer sowie externen Fachleuten, die nicht dem Preisgericht angehören, auf Vollständigkeit, insbesondere des Referenzenblattes, vorgeprüft. Bewerbungen ohne entsprechende Referenzprojekte werden ausgeschieden.

Alle Bewerber werden vom Wettbewerbsbetreuer durch Übersendung des Protokolls über die Auslosung unterrichtet.

#### 4.7 Zulassung zur zweiten Phase:

Zur zweiten Wettbewerbsphase werden nur die nach der Entscheidung des Preisgerichts in der ersten Wettbewerbsphase in der Engeren Wahl verbliebenen Arbeiten, mindestens aber sieben Arbeiten, zugelassen. Die Verständigung der Teilnehmer erfolgt unter Wahrung der Anonymität. Die ausgewählten Teilnehmer dürfen in der zweiten Phase keine zusätzlichen Entwurfsverfasser beteiligen.

### 5. GEFORDERTE LEISTUNGEN

5.1 Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind **anonym** abzugeben. Dazu sind sie in der rechten oberen Ecke jedes Teils des Wettbewerbsbeitrages durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, auf den Zeichnungen 1 cm hoch und 6 cm breit, zu kennzeichnen. Farbige Darstellung ist erwünscht. Alle Pläne sind zu nord. Planformat: A 1.

5.2 Gefordert sind in der **ersten Wettbewerbsphase**:

Darstellung der Städtebaulichen Lösung, Anbindung an / Vernetzung mit Ortslage, Umgang mit Landschaft, Bezug zum Bodensee, Sichtachsenmodell, innere Erschließung des Quartiers, Standorte der Gebäude des Landratsamtes und des Wohnbaubereiches sowie Aussagen zur Wohnstruktur in folgenden Plänen und Unterlagen:

(1)	Übersichtsplan M 1:1000 mit Darstellung der Bezüge zur Ortslage zur Landschaft/Bodensee und zu den
-----	--

**NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEEKRIS**

	<b>vorhandenen</b> Einrichtungen des Landratsamtes; Darstellung als Schwarz-Plan.
(2)	<p>Städtebauliches Konzept für das Plangebiet M 1:500 sowie der näheren Umgebung mit Darstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung (Baustruktur, Baukörper und Dachstruktur),</li> <li>- Erschließungssystem für den Fahrverkehr, für Radfahrer und barrierefrei für Fußgänger im Gebiet und dessen Anknüpfung an das bestehende Netz und an den ÖPNV</li> <li>- Parkierung, öffentliche und private</li> <li>- Freiraumkonzept mit Darstellung der freiraumplanerischen Einbindung in die Stadtstruktur, Funktion und Gestaltungsprinzip der Freiflächen, Grünkonzept, Topographie usw.</li> <li>- Sichtachsen, Blickbeziehungen der Hinterlieger</li> </ul>
(3)	<p>Schema-Grundrisse M 1:500 der Gebäude des 1. und des 2. Bauabschnitts und zwar</p> <p>1.BA: : EG der Hochbauten auf der Baugebietsebene und des Parkhausgeschosses auf Zufahrtsebene Glärnischstraße</p> <p>2.BA: Geschoss mit dem Bürgeramt mit Eintrag der Raumnummern/ Nutzungseinschriften u.a., so dass das Prinzip der funktionalen Zusammenhänge und der Erschließung erkennbar wird.</p>
(4)	Lageplan M 1:500 mit Darstellung der Bauabschnitte 1-4
(5)	Schemaschnitte Nord-Süd und Ost-West M 1:500 für 1. BA und für 2.-4. BA
(6)	<p>Flächenbilanz auf vorgegebenem Formular</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des Planungsgebietes</li> <li>- der vorgeschlagenen Gebäude</li> </ul>
(7)	Erläuterungsbericht mit Aussagen insb. zu Bau- und Nutzungskonzept, zum Freiraumkonzept, Abschnittsbildung, Energetischem Konzept, ökologischem Konzept mit Aussagen insb. zur Materialität, Nachhaltigkeit, Ressourcen Umgang und Schonung.
(8)	Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
(9)	Einfaches Massen-Modell M 1 : 500 auf gelieferter Grundlage mit Darstellung des Gesamtprojektes
(10)	Verfassererklärung auf beil. Formblatt in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Der Umschlag ist mit der Kennziffer zu bezeichnen. Die Erklärung hat den Namen des Verfassers und seine unterschrieben bestätigte ehrenwörtliche Versicherung zu enthalten, dass er der geistige Urheber der Wettbewerbsarbeit ist, und dass er sowie seine Mitarbeiter

	nicht gegen die ausschließenden Bestimmungen verstoßen; für die Verfassererklärung ist das beiliegende Formblatt zu verwenden
--	---

5.3 Gefordert sind in der **zweiten Wettbewerbsphase:**

(1)	<p>Vertiefung des städtebaulichen Konzeptes im Plan M 1: 500 unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts aus der 1. Preisgerichtssitzung (am Ende der 1. Phase) mit Aussagen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur und Dichte (GFZ, GRZ, Z; Grundstücksgrenzen) und</li> <li>- Gestaltung der Bebauungsbereiche sowie der Freiräume</li> </ul> <p>wie oben Nr. 5.2 (2).</p>
(2)	<p>Planungen für die Neubauten des <b>1. und des 2. Bauabschnittes</b></p> <p>(a) Grundrisse M 1:200</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aller Geschosse mit Eintragung der Raumnummern/Nutzungen und Funktionen entsprechend den vorgegebenen Flächen- / Raumprogrammen sowie der Erschließung.</li> </ul> <p>In den Plänen sind die dem jeweiligen Gebäude/Geschoß zugeordneten Freiflächen mit darzustellen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den <b>2. BA speziell:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Haupteingangsebene mit dem Bürgeramt und dessen Vernetzung mit den Zugangs-/Freiflächen und den abtrennbaren Bürogeschossen gem. dem Sicherheitskonzept</li> <li>• Die Bürogeschosse sind als frei aufteilbare und flexibel nutzbare und möblierbare Flächen zu planen.</li> <li>• Für ein Bürogeschoß ist exemplarisch die Aufteilung in Zonen mit 100 – 150 m<sup>2</sup> darzustellen.</li> </ul> </li> </ul> <p>(b) Dachaufsicht M 1:200                  In der Dachaufsicht sind im Sinne der „5. Fassade“ die opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichter sowie dachintegrierten Solartechnikflächen eindeutig zu kennzeichnen.</p> <p>(c) Alle Ansichten der Gebäude M 1:200,</p> <p>(d) s Ein Fassadenschnitt der Hauptfassade mit Anschnitt von Ansicht und Grundriss mit Aussagen zu Aufbau, Materialität und Gestaltung im</p>

NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

	<p>M 1:50</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wand- und Dachaufbau (u.a. Konstruktion, Dachanschluss, Ausweisung zu öffnender und feststehender Fassadenelemente)</li> <li>• Darstellung der energetischen und bauphysikalischen Aspekte (Materialarten und -dicken inklusive Beschreibung des Dämm- und Speichermassenkonzepts, Blend- und Sonnenschutz, energetisch relevanter Fassadenelemente)</li> <li>• Bemaßung lichte Raumhöhe und Brüstungshöhe</li> <li>• Der Fassadenschnitt soll mind. die Gründung, den Übergang UG zum EG, ein Regelgeschoss und den Anschluss der Fassade an den Dachaufbau bis in ca. 1 m Raumtiefe darstellen. Der Ausschnitt ist so zu wählen, dass daraus eine Beurteilung bzgl. der nachhaltigkeitsorientierten Bauweise erfolgen kann.</li> </ul> <p>(e) Je ein Längs-Schnitt und ein Quer-Schnitt im M 1:200 durch Gebäude und Gelände für 1. und 2. BA.</p>
(3)	Erläuterungsbericht mit Aussagen insb. zu Bau- und Nutzungskonzept, Energetischem Konzept, ökologischem Konzept mit Aussagen insb. zur Materialität, Nachhaltigkeit, Ressourcen Umgang und Schonung.
(4)	Flächen- und Kubatur Berechnung auf beil. Formblatt, siehe Anlage 18.
(5)	Kostenaussage
(6)	Modell M 1:500
(7)	1 Satz Berechnungspläne, bestehend aus - Grundrisse alle Ebenen mit Eintragung der Nutzungen gem. Raumprogramm - alle Hüllflächen (Fassaden und Dach) mit Darstellung der erdberührenden und der geschlossenen Flächen sowie der Fensterflächen.
(8)	Pläne nach vorstehender Nr. (2) verkleinert auf A3, farbig
(9)	Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.
(10)	Verfassererklärung auf beil. Formblatt in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Der Umschlag ist mit der Kennziffer zu bezeichnen. Die Erklärung hat den Namen des Verfassers und seine unterschriftlich bestätigte ehrenwörtliche Versicherung zu enthalten, dass er der geistige Urheber der Wettbewerbsarbeit ist, und dass er sowie seine Mitarbeiter nicht gegen die

	ausschließenden Bestimmungen verstoßen; für die Verfassererklärung ist das beiliegende Formblatt zu verwenden
(11)	DIN-A5- Blatt/Karte für die Ausstellung mit Namen aller Verfasser und Beteiligter mit Büroanschrift und Telefonnummer; dies ist in den Umschlag mit der Verfassererklärung einzulegen.

- 5.4 In der ersten und in der zweiten Phase sind für die Wettbewerbsdokumentation die Unterlagen zusätzlich im pdf- oder jpg-Format einzureichen: Der Datenträger ist in einen verschlossenen, mit der Kennzahl versehenen Umschlag einzulegen.
- 5.5 In Teil B sind bindenden Vorgaben enthalten, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führen (§ 5.1 RPW), siehe Nr. 3.2 (Lage und Abgrenzung des 1. und 2. Bauabschnitts).

## 6. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

- 6.1 Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus diesem Auslobungstext mit Erläuterungen sowie **20 Anlagen**; sie werden den 25 Teilnehmern ab dem **05.06.2020** zur Verfügung gestellt. Das Modell muss in Friedrichshafen, Landratsamt, Glärnischstraße 1-3, Zimmer 311 abgeholt werden.

Nr.	Anlage	Inhalt
1		Orts Plan
2		Luftbild
3		Auszug aus Flächennutzungsplan
4		Bebauungspläne der angrenzenden Quartiere
5		Machbarkeitsstudie Variante 7 für Neubau Landratsamt
6		Plangrundlagen M 1:500 und M 1:200 mit Höhenangaben und Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes
7		Vorhandene Erschließung, Leitungen usw.
8		Energiepolitisches Leitbild des Bodenseekreises
9		Machbarkeitsstudie Energiekonzept
10		Raum- und Funktionsprogramme für die geforderte Neubebauung
11		Baugrundgutachten
12		Verkehr-/Lärmgutachten
13		Plan Straßenknotenpunkt
14		Baumbestand
15		Stadtklima: Steckbriefe mit den Ergebnissen der Stadtklima- und Wirkungsanalyse

16	„Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben (SNAP)“
17	Formblatt Kostenaussage
18	Modell-Grundlage M 1:500
19	Formulare für die geforderten Berechnungen
20	Formular Verfassererklärung

6.2 Eine Schutzgebühr wird nicht erhoben.

## 7. KOLLOQUIUM

7.1 Zur Erläuterung der Planungsaufgabe und zur Beantwortung von Fragen der zum Wettbewerb zugelassenen Teilnehmer findet

**am 10.06.2020 um 14 h**

**in Friedrichshafen, Albrechtstr. 77, Sämtissaal  
ein Kolloquium**

unter Beteiligung von Vertretern des Preisgerichts statt.  
Dazu ergeht noch eine besondere Einladung!

7.2 Das Kolloquiums-Protokoll wird allen an der ersten Wettbewerbsphase Beteiligten übersandt. Die Fragenbeantwortung wird Bestandteil der Auslobung.

### AKTUELLER HINWEIS:

Falls wegen Kontaktbeschränkungen anl. CORONA kein Kolloquium möglich sein sollte, sind Rückfragen bis zum 10.06.2020 schriftlich beim Wettbewerbsbetreuer einzureichen; die Beantwortung erfolgt dann ebenfalls schriftlich bis zum 18.06.2020.

7.3 Zu Beginn der 2. Wettbewerbsphase findet kein Kolloquium statt. Evtl. Rückfragen sind von den zur 2. Phase zugelassenen Teilnehmern bis zum 16.10.2020 an den Wettbewerbsbetreuer zu richten. Die Beantwortung erfolgt dann bis zum 23.10.2020; sie wird allen Teilnehmern der 2. Phase übersandt.

## 8. EINLIEFERUNG

### 8.1 Erste Wettbewerbsphase

Die geforderten Leistungen) der ersten Wettbewerbsphase sind abzugeben

- **Pläne bis spätestens 07.09.2020 – 16 h**
- **Modell bis spätestens 14.09.2020 – 16 h**

Abgabeort und Anschrift bei Zusendung mit der Post oder Bahn:

StadtLandPlan GmbH + Co. KG (SLP)  
Tübinger Straße 109  
70178 Stuttgart

- 8.2 Bei Einlieferung vor Ort gelten die üblichen Geschäftszeiten: Montag – Freitag von 9.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.00 Uhr
- 8.3 Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Auslober die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der Tagesstempel (Post) auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheinbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. In jedem Falle werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

8.4 **Zweite Wettbewerbsphase:**

Für die zweite Wettbewerbsphase gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend.

Abgabetermine für die Leistungen der zweiten Wettbewerbsphase:

- **Pläne bis spätestens 11.01.2021 – 16 h**
- **Modell bis spätestens 18.01.2021 – 16 h**

9. **PREISGERICHT, PREISGERICHTSSITZUNG, BEURTEILUNGSKRITERIEN, AUSWAHL**

Das Preisgericht wurde in der folgenden Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

**FACHPREISRICHTER(IN):**

NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEE-KREIS

1	Prof. Dipl.Ing. Arch. Arno Lederer
2	Prof. Dipl. Ing. Arch. Jörg Aldinger
3	Dipl. Ing. Arch. Wolfgang Riehle
4	Prof. Dipl. Ing. Arch. Jens Wittfoth
5	Andrea Gebhard Landschaftsarchitektin u. Stadtplanerin
6	Dipl. Ing. Arch. Klaus Sauter, Stadt FN
7	Dipl. Ing.FH Arch. Harald Betting, LRA FN

**stellvertretende Fachpreisrichter(in):**

(1)	Dipl.Ing. FH bdla Landschaftsarchitektin Ursula Hochrein -
(2)	Dr.-Ing. Arch. Eckart Rosenberger
(3)	NN, Dipl. Ing. Arch., Vertreter der Kammer- gruppe Bodensee

**SACHPREISRICHTER(IN):**

1	Landrat Lothar Wölfle
2	OB Andreas Brand
3	Manuel Plösser, Kreisrat CDU
4	Andrea Rehm, Kreisrätin Grüne
5	Robert Scherer, Kreisrat FW
6	Norbert Zeller, Kreisrat SPD

**stellvertretende Sachpreisrichter:**

(1)	Detlef Gallandt, Kreisrat AfD
(2)	Gerhard Brugger, Kreisrat FDP

**SACHVERSTÄNDIGE BERATER (ohne Stimmrecht):**

1	Karen Sternsdorff, Vertreterin DGNB zum Thema Nachhaltiges Bauen
2	Peter Schörkhuber, stv. Kreisbrandmeister, Vorbeugender Brandschutz

**VORPRÜFUNG:**

- StadtLandPlan GmbH + Co. KG, Stuttgart:  
Dipl.-Ing. FH Arch. Peter Viereckel.

Weitere Vorprüfer und/oder sachverständige Berater können vom Auslober noch benannt werden.

- 9.2 Das Preisgericht tagt
- für die **erste** Wettbewerbsphase  
am Freitag, 02.10.2020, ab 9.30 h
  - für die **zweite** Wettbewerbsphase  
am Freitag 12.02.2021, ab 9.30 h  
in Friedrichshafen.

Die Sitzungen sind nicht öffentlich.

- 9.3 Beurteilungskriterien

- a) Für die städtebauliche Planung (Phase 1):
- Planerische Idee, Qualität des städtebaulichen und räumlichen Konzeptes für das Planungsgebiet sowie der Erschließung
  - Städtebauliche Einbindung in die Umgebung, Anbindung an die benachbarten Quartiere
  - Logik, Situierung und Gestaltung der Gebäude im Gebiet und der Vernetzung mit der Umgebung
  - Freiraum, Umgang mit den landschaftlichen Bezügen, Grünkonzept im Gebiet
  - Wirtschaftlichkeit des Konzeptes, Flächenbilanz
- b) Für die Gebäudeplanung (Phase 2):
- Gestalterische Qualität
  - Innenräumliche Qualität
  - Qualität der zugeordneten Freiräume
  - Erfüllung des Nutzungsprogramms und der funktionalen Anforderungen
  - Nachhaltigkeitskriterien gem. Anl. 16
  - Flexibilität des Entwurfs
  - Energetisches Konzept
  - Wirtschaftlichkeit

Hinweis: Dies sind Aufzählungen, die Reihenfolge bedeutet keine Wichtung der Beurteilungskriterien.

## 10. BEKANNTMACHUNG, AUSSTELLUNG

Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Preisgerichtsprotokolls unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

Die Wettbewerbsarbeiten der 2. Phase werden nach Abschluss der zweiten Phase ausgestellt werden. Näheres wird noch rechtzeitig mitgeteilt.

## 11. VERGÜTUNG

Die Preis- und Ankaufsumme, ermittelt entsprechend § 7 RPW 2013 und §§ 16, 33 HOAI, beträgt **215.000** incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z.Zt. 19 %.

Dieser Betrag wird gem. Nr. 7 RPW 2013 wie folgt aufgeteilt und ausgelobt:

Preis	brutto €
1.	86.000
2.	65.000
3.	42.000
4.	22.000
Zusammen	215.000

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss die ausgesetzte Summe anders zu verteilen.

## 12. WEITERE BEARBEITUNG

12.1 Die Ausloberin erklärt, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert wird, unter den Preisträgern des Verfahrens im Rahmen eines Verfahrens nach § 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV die Realisierung der Wettbewerbsaufgabe unter den in § 8 Abs. 2 RPW genannten Voraussetzungen zu vergeben, stufenweise nach Leistungsphasen. Aktuell vorgesehen ist eine Beauftragung in drei Stufen wie folgt:

- Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß § 34 HOAI (Objektplanung Gebäude und Innenräume)
- Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß § 39 HOAI (Objektplanung Freianlagen)

in Form eines Stufenvertrags (Bearbeitungsstufe 1: Leistungsphasen 1-4; Bearbeitungsstufe 2: Leistungsphase 5; Bearbeitungsstufe 3: Leistungsphasen 6-9)

12.2 Nach dem Planungswettbewerb werden vom Auslober mit allen Preisträgern Verhandlungen über die Auftragsvergabe durchgeführt mit dem Ziel, nach Abschluss der Auftragsgespräche den Vertrag mit dem Preisträger abzuschließen, „der im Hinblick auf die gestellte Aufgabe am ehesten die Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserfüllung bietet“ .

Dabei werden folgende Kriterien angewendet:

Auftrags-Kriterien	Gewichtung in Punkten
Wettbewerbsergebnis	50
Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis, Erläuterungen zum Umgang mit der Kritik aus dem Preisgericht (Darstellung von Lösungsansätzen der angesprochenen Probleme)	20
Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Kosten- und Terminplanung	15
Projektteam, Leistungsfähigkeit	10
Honorarangebot, Nebenkosten	5
Zusammen	100

- 12.3 Im Falle einer Weiterbeauftragung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbssentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### 13. EIGENTUM UND URHEBERRECHT

- 13.1 Für Eigentum, Nutzung und das Recht der Veröffentlichung gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.
- 13.2 Wettbewerbsarbeiten, die nicht in das Eigentum des Auslobers übergehen, werden nach Schluss der Ausstellung an die Wettbewerbsteilnehmer zurückgesandt, sofern dies vom Verfasser innerhalb von vier Wochen nach

Zugang des Protokolls ausdrücklich gewünscht wird. Modelle werden nur zurückgesandt, wenn sie in einem versandfähigen Behältnis abgegeben wurden.

### 14. PRÜFUNG

Vermutete Verstöße können innerhalb der nachgenannten Frist gerügt werden: Unverzüglich, innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt des Protokolls. Der Auslober trifft sei-

NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

---

ne Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkam-  
mer.

Im Anwendungsbereich der VgV können sich Wettbe-  
werbsteilnehmer zur Nachprüfung vermuteter Verstöße  
an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem  
fristgerecht beim Auslober Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim  
Regierungspräsidium Karlsruhe  
Karl-Friedrich-Str. 17  
76133 Karlsruhe  
Telefon: 0721 926-4049, -4065, -3112, Telefax: 0721 926-3985  
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de.

Diese Auslobung erfolgt in Friedrichshafen am 31.03.2020

Der Auslober:

Friedrichshafen, den.....09.04.2020.....



Lothar Wölfle  
Landrat

## B. WETTBEWERBSAUFGABE

### 1.0 Anlass und Ziele des Wettbewerbs, Städtebauliche Randbedingungen

- 1.1 Die Verwaltung des Landkreises Bodenseekreis hat ihren Sitz in Friedrichshafen, der größten Kommune des Landkreises. Die Ämter sind auf mehrere Gebäude an der Albrechtstrasse (Nr. 67, 75 und 77) und an der Glärnischstraße (Nr. 1 – 3) verteilt. Die Bestandsgebäude Albrechtstrasse 75 und Glärnischstraße 1-3 sind hinsichtlich der Grundrisse und der Bausubstanz unzulänglich und abgängig. Auch sind die vorhandenen Büroflächen für die zunehmenden Aufgaben des Landkreises und den steigenden Personalbedarf deutlich zu gering. Ebenso ist die Parkplatzsituation problematisch.



Glärnischstr. 1-3      Albrechtstr. 77      Albrechtstr. 75      Albrechtstr. 67

Durch eine in Abschnitten realisierbare Neubebauung der Grundstücke des Landkreises nördlich und südlich der Glärnischstraße soll der Standort für die Landkreisverwaltung zukunftsfähig werden.



Glärnischstraße 1-3

Albrechtstraße 77

75

67

## 1.2 Städtebauliche Randbedingungen:

Der Standort im Westen der Stadt, an der Gabelung der jetzt noch durch die Stadt verlaufenden, stark befahrenen B 31 – die Umgehungsstraße ist im Bau, Fertigstellung Ende 2020 – ist für diese Behördennutzung eingeführt und gut geeignet. Das markante und hohe Gebäude Albrechtstrasse 77, das erhalten bleibt, markiert sozusagen den Auftakt zur Innenstadt von Friedrichshafen.



Albrechtstr. 77

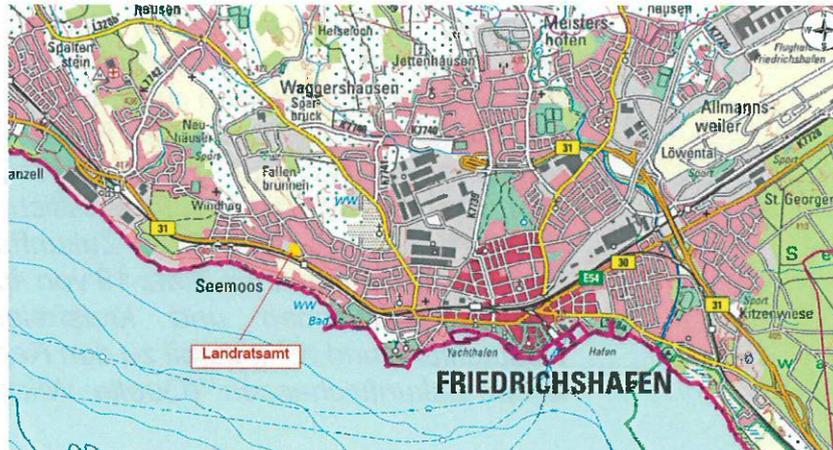
Zur Stadt hin, entlang der Albrechtstrasse, prägen Wohnsiedlungsbauten das Bild, an der Zeppelinstraße eher Einzelhäuser und Villen.

Nördlich des Straßenzuges Albrechtstrasse – Glärnischstraße dehnt sich das am Hang liegende Wohngebiet Oberhof aus. Das Gebiet prägen breitgelagerte Wohnbauten mit Satteldach und 3-4 Geschossen – zumindest im oberen Hangbereich mit Aussicht auf den Bodensee. Der westliche Teilbereich des Wohngebietes Oberhof gegenüber dem Landratsamt Glärnischstraße 1-3 ist noch unbebaut und Teil des Wettbewerbsgebietes.

Das westlich an Glärnischstraße 1-3 angrenzende Quartier zwischen B 31 und Glärnischstraße wird von

einem Gärtnereibetrieb dominiert, von dessen Bestand auszugehen ist, und von Wohngebäuden.

Südlich der B 31 und der dort parallel verlaufenden Bahnlinie schließt der Bodenseeuferbereich an mit viel Grün und geringer Bebauung.



Quelle: homepage des Bodenseekreises



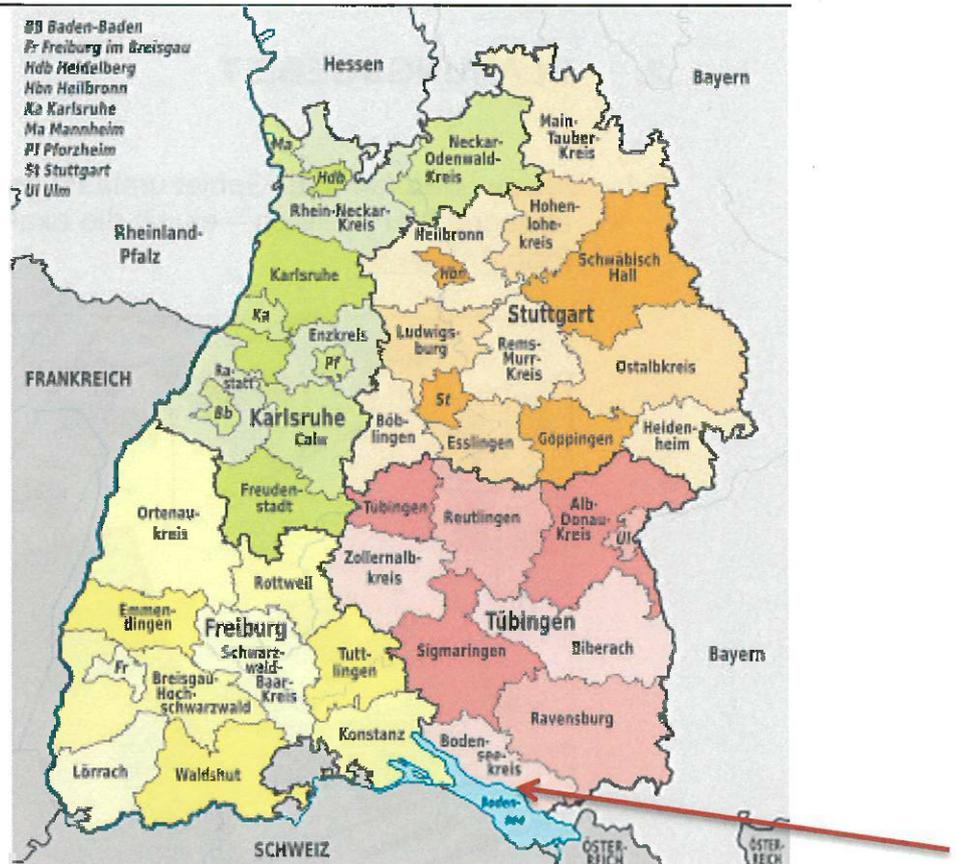
1.2 Ausgewählte Strukturdaten zum Landkreis und zur Stadt:

- Bodenseekreis: ca. 216.000 Einwohner, 23 Kreisgemeinden.

*„Der Bodenseekreis gilt als eine der wirtschaftlich innovativsten Regionen Baden-Württembergs. Das Statistische Landesamt setzte den Kreis auf Platz eins des Innovationskraft-Index aller Kreise im Bundesland. Diese Stellung verdankt es vor allem den ansässigen Hoch- und Spitzentechnologieunternehmen, unter anderem den Automobilzulieferern und Maschinenbauern ZF Friedrichshafen AG und Rolls Royce Power Systems (MTU) sowie wichtige Unternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik, die sich im westlichen Raum Friedrichshafens konzentrieren. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Bodenseekreis Platz 19 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „sehr hohen Zukunftschancen““(Quelle: Wikipedia, 2019)*



NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEE-KREIS



Quelle: wikipedia: Datei:Baden-Württemberg, administrative divisions

- Stadt Friedrichshafen: ca. 62.000 Einwohner; zweitgrößte Stadt und Oberzentrum am Bodensee. Wurde als bedeutender Industriestandort im Kriege stark zerstört. Wiederaufbau und rasche Entwicklung prägen das Stadtbild noch in weiten Teilen. Die Stadt ist Sitz bedeutender und innovativer Unternehmen. Industrie, Handel, Verkehr, Dienstleistungen bieten ca. 36.000 Arbeitsplätze. Kultur und Tourismus sind wichtige Standort-Faktoren. (Quelle: Zahlen, Daten, Fakten – Stadt Friedrichshafen, 2019)



(Quelle: Zahlen, Daten, Fakten – Stadt Friedrichshafen, 2019)

## 2. PLANUNGSGEBIET

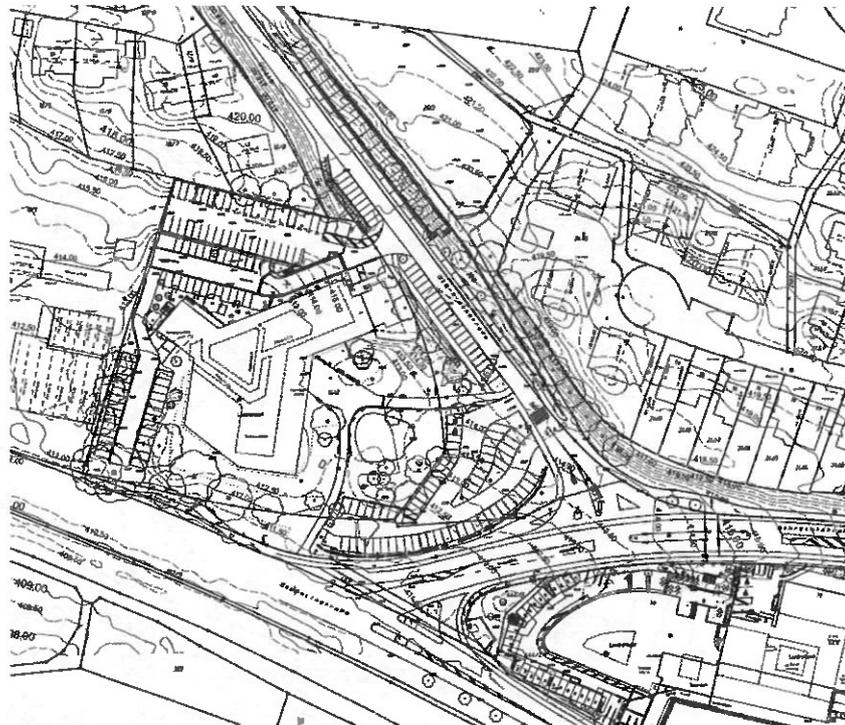
2.1 Das zu überplanende Gebiet umfasst den nachstehend rot abgegrenzten Bereich – es gilt die exakte Abgrenzung im Plan Anlage 6 -



mit den Grundstücken

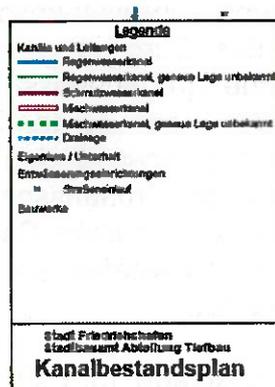
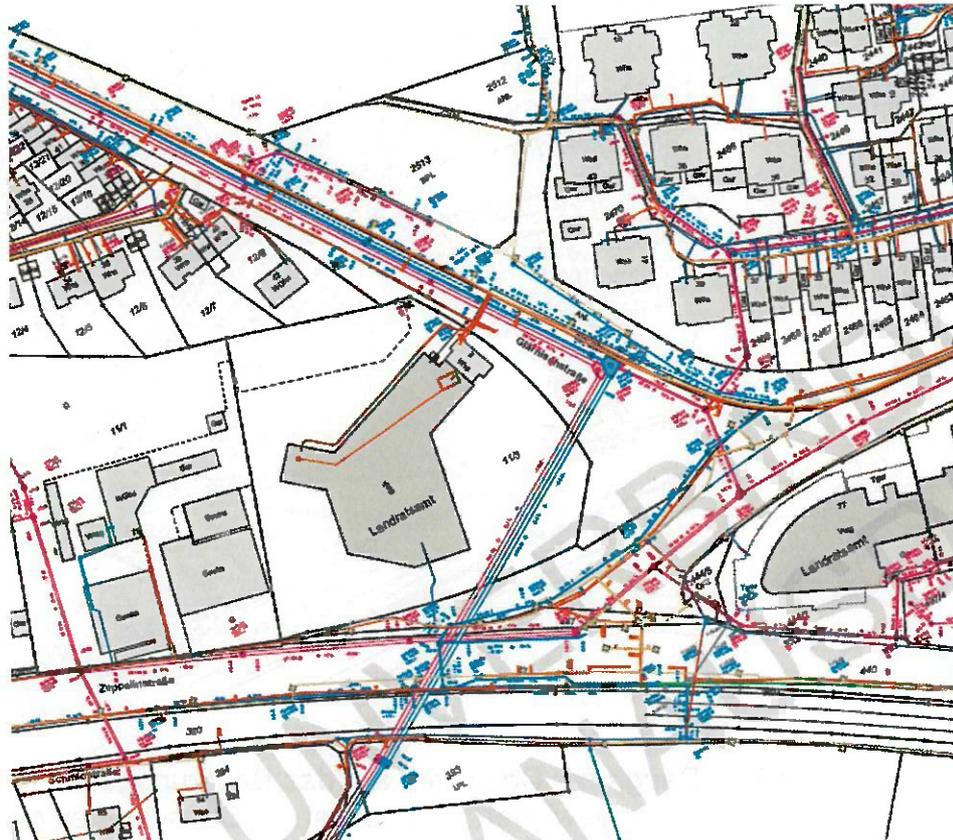
Grundstück	Fläche m <sup>2</sup>
Glärnischstraße 1-3, FlstNr. 11/3	} 10.792
Teile des östlichen Vorbereichs (Grünbereich/ Parkplatz; bisher von Stadt gepachtet, wird nun gekauft)	
Grundstück nördlich der Glärnischstraße, FlstNr. 2513	2.194

- 2.2 Topographie: Die zu überplanende Fläche steigt von der B 31 nach Norden hin sanft bis zur Glärnischstraße an und dann steil bis zur oberen Ebene des Baugebietes Oberhof. Im Einzelnen siehe die Höhenangaben in den Planungsunterlagen.



- 2.3 Baugrund: Dazu wird auf das Baugrundgutachten Anlage 11 hingewiesen. Danach ist die Bebaubarkeit gegeben.
- 2.4 Lärm: Zeppelinstraße und Albrechtstrasse sind – auch nach der Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die zurzeit im Bau befindliche Umgehungsstraße – eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt. Zu den Belastungszahlen siehe Anlage 12. Den zu erwartenden Lärmimmissionen ist durch entsprechende Grundrissgestaltungen und Nutzungsanordnungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Dazu werden auch Aussagen im Erläuterungsbericht erwartet.
- 2.5 Zum Baumbestand siehe Anlage 13. Es ist aus Sicht des Auslobers wünschenswert, wenn zumindest die großen Bäume an der Zeppelinstraße in das zu entwickelnde Konzept integriert und erhalten werden können.
- 2.6 Zum Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet wird auf Anlage 7 verwiesen: Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der quer durch das Baufeld

des 2. BA verlaufende Kanal nach den Erfordernissen des Wettbewerbsergebnisses verlegt wird. Bei den übrigen Leitungen ist zu beachten, die geforderten Abstände einzuhalten und – wo gefordert - sie nicht zu überbauen.



### 3. GESAMKONZEPT – ERSTE PHASE

- 3.1 Für das Wettbewerbsgebiet ist ein Gesamtkonzept zu entwickeln, das eine Neubebauung in Abschnitten erlaubt. Dieses Gesamtkonzept soll die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sein.

Die im Vorfeld der Wettbewerbsvorbereitung erarbeitete Machbarkeitsstudie sollte die in erster Linie die Umsetzbarkeit des Flächenbedarfs auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen abklären. Die als Anlage 5 beigefügte Variante 7 war Grundlage für die Beschlusslage des Gemeinderats zur Geschossigkeit – s. nachstehende Nr. 3.3 – und dient nur der Information; die Machbarkeitsstudie ist ausdrücklich nicht als Vorgabe für die im Rahmen dieses Wettbewerbs zu erarbeitende Planung zu verstehen!

- 3.2 Bedarf und Abschnitte  
Das Landratsamt hat den Flächenbedarf für die Neubauten zeitlich und räumlich wie folgt ermittelt:

Bauabschnitt / Lagevorgabe	Nutzung	Zieljahr Fertigstellung ca.	Zahl Mitarbeiter rd.	Büroflächen-Bedarf bei 10,5 m <sup>2</sup> je Mitarbeiter: rd. m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
<b>1.BA</b> -nördlich Glärnischstraße-	Wohnbau, Kindertagesstätte, Leitstelle/alternativ: Wohnungsnutzung, Technik / Heizung, Tiefgarage für 1. +2. BA	2024	-	s. dazu besonderes Raumprogramm
<b>2.BA</b> -Kopfgrundstück-	Bürgeramt und Büros (keine Tiefgarage!)	2026	557	Büroflächen 5.900 + gesondert geforderte NUF rd. 2.400 s. dazu Nr.4.22 Nr. 3 Pos. 2, besonderes Raumprogramm
<b>3.BA</b> -Lage nach Wahl des Verfassers-	Büros und Tiefgarage	Mittelfristig	292	3.100
<b>4.BA</b> -Lage nach Wahl des Verfassers-	Büros und Tiefgarage	langfristig	295	3.100
Zusammen			rd. 1.150	12.000 + NUF 2. BA 2.400
<b>Zuschlag bei 2. – 4. BA</b> für Nebennutzflächen, Erschließung usw				+ ) 40 bis 45 %, siehe unten

Die Flächenangaben in Spalte 5 zum **Bauabschnitt 2** enthalten die reinen Büroflächen sowie gesondert geforderte

NUF, die Angaben zu den Bauabschnitten 3 und 4 enthalten nur die reinen Büroflächen! Nebennutzflächen für Erschließungs- / Verkehrsflächen, Nebenräume, Technikflächen, Konstruktionsflächen usw. kommen noch hinzu: **Dafür ist bei der städtebaulichen Planung ein rechnerischer Zuschlag von 40 – 45 % anzusetzen und in den Berechnungen auszuweisen.**

Im 1. Bauabschnitt sollen insbesondere die Ersatz-Stellplätze geschaffen werden für den östlich vor dem Gebäude Glärnischstraße 1-3 entfallenden Parkplatz. Erst nach Fertigstellung des 1. BA kann das Baufeld für den 2. Bauabschnitt freigemacht werden. Bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnitts muss das Gebäude Glärnischstraße 1-3 erhalten und voll funktionsfähig bleiben!

Bauabschnitte: Die Lage und die äußere Grundstücksabgrenzung von BA 1 und 2 sind bindende Vorgabe! Die innere Abgrenzung zwischen dem 2. BA und 3. und 4. BA ist flexibel, aber das derzeitige Gebäude Glärnischstraße 1-3 muss während der Bauzeit und für eine evtl. anschließende Übergangszeit funktionsfähig bleiben und Zufahrten, Rettungswege müssen gewährleistet sein – d.h. LBO-konform.



### 3.3 Planungsvorgaben für das Gesamtkonzept

- Die Auswirkungen der Neukonzeption auf die Umgebungsbebauung sind konzeptionell und städtebaulich zu beachten und bewerten, z.B. Einplanung von Sichtachsen, Höhenstaffelung usw.
- Es wird ein behutsamer Umgang mit der umgebenden Landschaft, ein Grünkonzept für das Gebiet sowie städtebauliche Qualität erwartet, wobei wirtschaftliche Gesichtspunkte nicht zu vernachlässigen sind.
- Die vorstehenden Vorgaben zur Abschnittsbildung, zur Lage und Größe der Abschnitte sind strikt einzuhalten. Die Bauabschnitte 3 und 4 müssen baulich unabhängig von den ersten beiden Bauabschnitten realisierbar sein und für sich funktionieren, so dass z.B. bei fehlendem Eigenbedarf des Auslobers auch eine separate Nutzung durch Dritte möglich ist.
- Da anzunehmen ist, dass die Bauabschnitte 3 und 4 erst langfristig realisiert werden, kommt der zwischenzeitlichen Torso-Qualität große Bedeutung zu.
- Für den 1. BA sind für die Neubebauung auf der Baugebietsebene die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans – s. Anlage 4 – hinsichtlich baulichen Dimensionierung als Orientierung zu betrachten. Die gewählte Dachform muss für ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Energiegewinnung usw. geeignet sein. Zu- und Ausfahrt für die öffentlichen Stellplätze ist zwingend von der Glärnischstraße!
- Für die weiteren Bauabschnitte 2 bis 4 werden weder GFZ und GRZ noch Dachformen vorgegeben. Für die Bauabschnitte 3 und 4 werden auch keine Vorgaben zur Geschossigkeit/Höhenentwicklung definiert, wobei allerdings davon ausgegangen wird, dass diese Gebäude deutlich niedriger als der 2. Bauabschnitt gehalten werden. Auf die Hinweise oben 1. und 2. Spiegelstrich wird verwiesen.
- Zur Geschossigkeit und Höhenentwicklung des 2. Bauabschnitts ist die folgende Beschlusslage des Gemeinderats zu beachten:

**Alternative 1:** Höhe des „Kopfbaus“ orientiert sich am Gebäude Albrechtstraße 77, weitere Neubauten sind deutlich abgestuft.

**Alternative 2:** maximale Höhe ca. 2 Geschosse tiefer als Gebäude Albrechtstraße 77 (440,75 m ü. NN).

**Welche dieser beiden Alternative verfolgt wird, bleibt dem Teilnehmer überlassen. Wird die Alternative 1 gewählt, erwartet der Auslober einen deutlichen Mehrwert in Form von gut nutzbaren und gestalteten Freiräumen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.**

- Großer Wert wird auf die städtebauliche und funktionale Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung gelegt – so z.B. auf eine fußläufige, attraktive Verbindung zum Wohngebiet Oberhof, zwischen den öffentlichen Parkplätzen im 1. Bauabschnitt und dem 2. Bauabschnitt sowie den späteren 3. und 4. Bauabschnitten. Dabei ist die Durchwegung zu den Haltestellen des ÖPNV (Busse und Bahn) zu gewährleisten. Mit der neuen Adressbildung soll bereits in der 1. Wettbewerbsphase die künftige Orientierung innerhalb des Gesamtgebietes einschließlich den Bauabschnitten 3 und 4 untersucht werden.
- Das Gebiet ist durchgängig barrierefrei zu gestalten.
- Der Auslober räumt den Aspekten des Klimaschutzes sowie dem nachhaltigen Bauen einen besonderen Stellenwert ein und strebt für die Maßnahme eine Zertifizierung für Gebäude mit dem Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an.

Die vorgeschlagene Bebauung muss ökologischen und energetischen Gesichtspunkten hinsichtlich der Orientierung, der Gebäudestellung und der Gebäudetypen sowie der Freiflächen Rechnung tragen. Bereits in der frühen Planungsphase sind daher entsprechende Zielvorgaben zum energieeffizienten und nachhaltigen Bauen zu berücksichtigen. Die Forderung von Energieeinsparung bis hin zu Passiv-Haus, Null-Energie-Haus, Nutzung von alternativen Energien usw. sollen in den späteren Bebauungsplan eingehen. Soweit möglich, ist dies im geforderten Städtebaulichen Konzept darzustellen, ansonsten im Textteil zu erläutern.

- Die Planungen zum Umbau der Gabelung Albrechtstrasse / Zeppelinstraße – s. Anlage 13 – sind strikt zu beachten; die sich daraus ergebende neue Grundstücksabgrenzung ist Vorgabe.
-



## 4. KONKRETE NEUBAUPROJEKTE 1. und 2. BA - REALISIERUNGSTEIL

### 4.1 1. BAUABSCHNITT

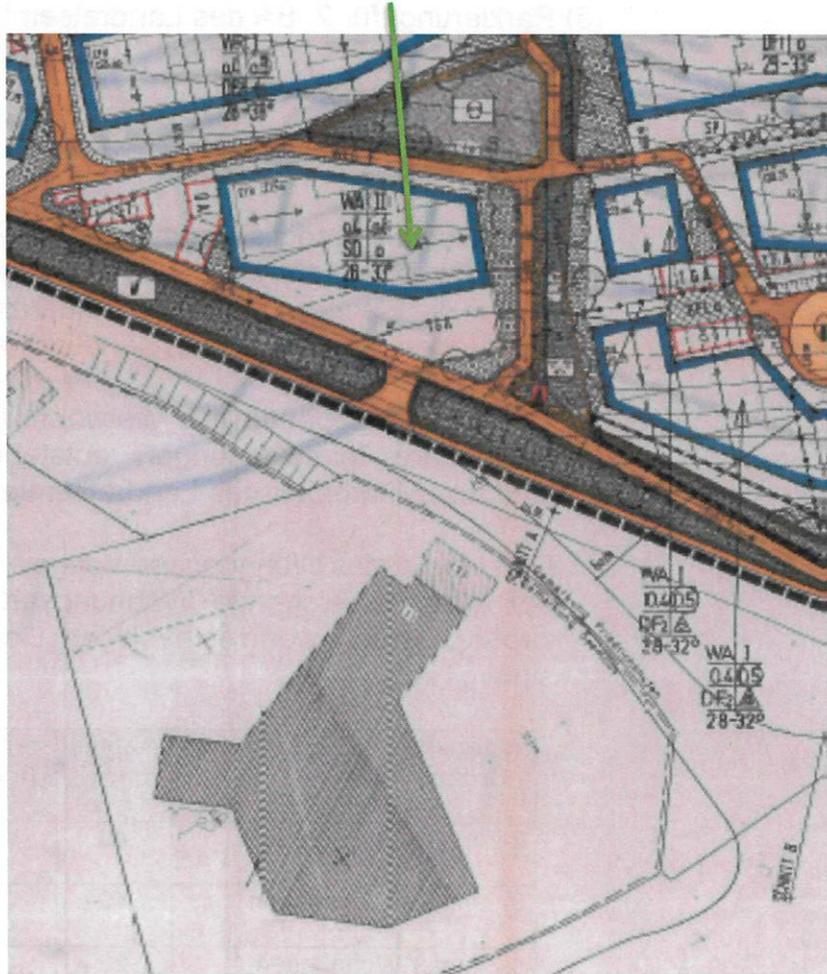
- 4.11 Für dieses Projekt steht das im Eigentum des Landkreises stehende Grundstück F1St.Nr. 2513 nördlich der Glärnischstraße mit einer Fläche von 2.194 m<sup>2</sup> zur Verfügung



Bezogen auf die Höhe der Glärnischstraße liegt das Grundstück mehrere Meter über dem Straßenniveau und schließt an das Wohngebiet Oberhof an.



- 4.12 Für den **1. BA** sind für die Neubebauung auf der Ebene des Baugebietes Oberhof die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans – s. Anlage 4 – hinsichtlich der baulichen Dimensionierung als Orientierung zu betrachten. Die gewählte Dachform muss für ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Energiegewinnung usw. geeignet sein.



Auszug

Die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses für die geforderten, in den unteren Geschossen anzulegenden Stellplätzen muss zwingend von der Glärnischstraße her erfolgen!

Der bestehende Bebauungsplan Oberhof wird auf der Grundlage des Ergebnisses dieses Wettbewerbs in diesem Teilbereich überplant werden – d.h. der neu aufzustellende Bebauungsplan für das Landratsamt wird das vorhandene Planungsrecht überlagern.

4.13 Die **PLANUNGS- UND NUTZUNGSVORGABEN FÜR DEN 1. BA** umfassen folgendes Programm:

- (1) Wohnen
- (2) Kita
- (3) Leitstelle
- (4) Private Parkierung
- (5) Parkierung für 2. BA des Landratsamtes.

Dazu im Einzelnen:

**(1) WOHNEN**

- Die Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes sollen maximal für Wohnungen ausgenutzt werden, soweit die Flächen nicht für die anderen vorgegebenen Nutzungen (Kita, Leitstelle) benötigt werden.
- Reine Wohngebäude mit Mietwohnungen. Es sollen bezahlbare Mietwohnungen entstehen. Zielgruppe sind u.a. Mitarbeiter des Landratsamtes.
- Es ist folgendes Wohnungsgemenge anzustreben, wobei auch abweichende Wohnungsarten/-größen akzeptiert werden, wenn es nach dem Gebäudegrundriss sinnvoll ist:

Wohnungsart und -Größen	Anteile ca. %	Wohnflächen (incl. ¼ der Balkonfläche) ca. m <sup>2</sup>
2-Zimmer-Wohnungen	40	55 - 60 m <sup>2</sup>
3- Zimmer-Wohnungen	40	75 - 90 m <sup>2</sup>
4-Zimmer-Wohnungen	20	90 - 105 m <sup>2</sup>

Bei der Planung der Wohnungen sind zu beachten.

- Die aktuelle EnEV ist zu beachten. Mindestforderung ist eine Ausführung in EnEV -) 30%
- Alle Wohnungen sind barrierefrei i.S. § 35 LBO und DIN 18040-2 zu planen.
- Aufzüge über alle Geschosse
- EG-Wohnungen mit Terrasse, übrige Wohnungen mit Balkon. Auf die städtebauliche Situation/Lage der jeweiligen Gebäude ist zu reagieren, dementsprechend sind Balkone, Loggien u. ä. vorzusehen.
- Schrank o.ä. zur Trennung nebeneinanderliegender Terrassen/Balkone und zur Unterbringung von Balkonmöbeln usw., falls es der Platz zulässt.

- Kleiner Abstellraum/Fläche in der Wohnung.
- Küche immer mit Tageslicht, Bäder möglichst mit Tageslicht.
- Bei 3- und 4- Zimmer-Wohnungen:  
Bad mit WC und separates WC, bei 4-Zi-Wohnung mit Dusche.

Einzuplanen und in den Plänen nachzuweisen sind weiter

- Platz für Kinderwagen
- Fahrradabstellraum/-plätze nach LBO. Es wird einen differenzierter, auch zahlenmäßig nachvollziehbarer Nachweis erwartet.
- Für Hausmeister, Geräte, Putzmittel u. a. sind Flächen auszuweisen.
- Müll: Wenn Aufstellfläche im Außenbereich, dann integriert in Außenanlage.
- Hausanschlussraum u. Technikraum (Heizung usw)
- Feuerwehraufstellfläche

Auf das Thema Lärm wird noch mal hingewiesen. Die vom Planverfasser gewählten Maßnahmen sind im Plan und im Erläuterungsbericht darzustellen.

## **(2) KINDERTAGESSTÄTTE**

Die Kindertagesstätte mit zwei Gruppen, soll vorrangig für die Kinder von Bediensteten des Landratsamts und für die engere Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Von den zwei Gruppen ist je eine für U3 (ca. 10 Kinder) und eine für Ü3 (ca. 20 Kinder) vorgesehen; im Betrieb soll die Gruppen jedoch altersübergreifend als sog. AM-Gruppen geführt werden.

Für Nutzung und Planung wird vorgegeben:

- Der Auftraggeber legt großen Wert auf wirtschaftliche und kostengünstige Lösungen beim Bau sowie beim späteren Betrieb und Unterhaltung.
- Der EnEV-Standard ist einzuhalten, Mindestforderung ist eine Ausführung in EnEV -) 30%.
- Die Kindertagesstätte kann über zwei Geschosse angelegt werden.
- Das Gebäude ist barrierefrei i.S. § 39 LBO zu planen, d.h. bei einer zweigeschossigen Lösung u.a. es ist ein Aufzug mit Normal-Kabine nötig und auf jedem Geschosß ist ein Behinderten-WC (das auch als Besucher-WC genutzt wird) vorzusehen.

**NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEEKRIS**

- Es ist nur ein Haupteingang erwünscht, auch bei einer zweigeschossigen Lösung. Notwendige Fluchtwege sind vorzusehen.
- Die einzelnen Gruppen sollen „ablesbar“ und eine räumliche und funktionale Einheit sein.
- Ebenso sollen der Personalbereich mit Büro, Raum für Elterngespräche, Personalraum, Sozialraum und Personal- Sanitärbereich in räumlicher Nähe zu einander liegen.
- Essen wird von einem Caterer angeliefert werden. Es ist deshalb keine „Koch“-Küche zu planen.
- Sanitärräume/WC/Wickelraum mit Tageslicht.
- Eine Vorfahrt mit Kurzhaltemöglichkeit und zur Anlieferung ist nachzuweisen, ebenso Fahrradstellplätze.
- Zu beachten sind die Vorgaben der KVJS und die weiteren Anforderungen zu Arbeitssicherheit, UVV, BG, etc.

**BODENSEEKRIS NEUBAU DES LANDRATSAMTES IN  
FRIEDRICHSHAFEN  
- RAUMPROGRAMM FÜR KINDERTAGESSTÄTTE**

Funktion/Nutzung	Anzahl	Größe je Raum / m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	Lage/ Etage	Bemerkungen
<u>Eingangsbereich</u>					
(1) Windfang	1	} 30	30		Sollte als Visitenkarte der Einrichtung Raum bieten für eine Info Ecke und Elterntreffpunkt sein
(2) Foyer	1				
(3) Abstellplatz für Kinderwagen	1				
(4) Gäste WC	1	5	5		behindertengerecht
<u>Gruppe 1 – U 3</u>					
(1) Gruppenraum	1	50	50		Insgesamt 70 m <sup>2</sup> , keine gefangenen Räume, möglichst ebenerdig zugänglich und direkter Zugang zum Außenspielbereich
(2) Kleingruppenraum	1	20	20		
(3) Schlafraum	1	15	15		1,5 m <sup>2</sup> je Kind
(4) Abstell- und Materialraum	1	10	10		
(5) Garderobe	1	8	8		Platz für Kleidung, Mützen und Schuhablage. Empfohlen werden Garderobennischen. Separat sollten Bereiche für Gummistiefel und Matschhosen eingeplant werden.

**NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEEKRIS**

Funktion/Nutzung	Anzahl	Größe je Raum / m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	Lage/Etage	Bemerkungen
<b>Gruppe 2 – Ü 3</b>					
(1) Gruppenraum	1	50	50		Insgesamt 70 m <sup>2</sup> , keine gefangenen Räume, möglichst ebenerdig zugänglich und direkter Zugang zum Außenspielbereich
(2) Kleingruppenraum	1	20	20		
(3) Schlafräum	1	30	30		1,5 m <sup>2</sup> je Kind
(4) Abstell- und Materialraum	1	10	10		
(5) Garderobe	1	8	8		Platz für Kleidung, Mützen und Schuhablage. Empfohlen werden Garderobennischen. Separat sollten Bereiche für Gummistiefel und Matschhosen eingeplant werden.
<b>Gemeinsame Nutzung</b>					
Fachräume:					
Mehrzweckraum	1	50			Für Rhythmik, gezielte Bewegung und größere pädagogische Aktivitäten
Materialraum	1	10			In Anbindung an den Mehrzweckraum, um Turngeräte, Stapelstühle für Erwachsene unterzubringen
Zusatzraum Malen / Werken	1	15			Kann gruppenübergreifend genutzt werden
Sanitärbereiche mit Waschraum / Dusche/ WC / Wickelraum	1	14-16	14-16		Für je 10 Kinder ein Waschbecken in Kinderhöhe und ein Kinder-WC.
Küche	1	30	30		Küche zur Verteilung oder Zubereitung des Mittagessens mit entsprechender Kühlvorrichtung und Lagermöglichkeiten für Lebensmittel. Ausgestaltung so, dass außerhalb der Essensausgabe in der Küche pädagogische Angebote mit den Kindern durchgeführt werden können.
Hauswirtschaftsraum, Waschküche, Trockenraum	1	10	10		
Essbereich	1	25	25		
Geräteraum	1	14	14		Für Sandspielzeug und Bewegungsfahrzeuge vom Außenbereich. Ggf. auch als Gartenhaus im Außenbereich aufzustellen.
Büro Leitung	1	14	14		
Elterngesprächszimmer	1	15	15		
Personal-/Besprechungszimmer	1	15	15		Abhängig von der Anzahl der Mitarbeiter. Sollte Arbeitsbedingungen für Vor- und Nachbereitung der pädagogischen Arbeit Einzeler sowie Sitzung für das komplette Team bieten.
Personal-Sanitäranlage mit WC für Damen, Herren, Behinderte	1	15	15		WCs nicht neben Büro-Leitung, Tageslicht
Putzmittelraum	1	5	5		

**NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEEKRIS**

<u>Verkehrsflächen</u>					
entwurfsbedingt					
<u>Außenbereich</u>					
Außenspielbereich	1				Ca. 10 m <sup>2</sup> je Kind Sonnenschutz / Beschattung!
Raum für Außen- spielgeräte	1	30			
Vorfahrt, Kurzpark- möglichkeit					
Fahrradabstellfläche					

(Quelle: Stadt Friedrichshafen, Amt für Bildung, Betreuung und Sport,  
Abteilung Kindertageseinrichtungen; SLP Erfahrungswerte))

### **(3) LEITSTELLE**

Für die Integrierte Feuerwehr- und Rettungsleitstelle für drei Landkreise (mit allen Rettungsmitteln wie ärztlicher Notdienst, Krankentransport, Rettungswagen und Notarzt) ist eine separate, abgeschlossene Nutzungseinheit mit einer Fläche von ca. 240 m<sup>2</sup> auszuweisen:

Pos.	Funktion/Nutzung	Anzahl	Größe je Raum / ca. m <sup>2</sup>
1	Leitstelle	1	85
2	Büro Leitung	1	25
3	Büro EDV, Datenpflege	1	25
4	Besprechung	1	50
5	Küche	1	15
6	WC-Anlage	1	15
7	Verkehrsfläche, Erschließung		

Falls die Leitstelle eines Tages verlagert werden sollte, sollen die Flächen/Räume - möglichst ohne große Umbauten - zu Wohnzwecken umgenutzt und in mehrere Wohnungen aufgeteilt werden können; diese Alternative ist im M 1:200 darzustellen.

#### **(4) PRIVATE PARKIERUNG** **- nur für den Bedarf des 1.BA -**

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für den 1.BA, also für die Wohnungen, die Kita und die Leitstelle, sind in einem abgeschlossenen Bereich der Tiefgarage nachzuweisen. Dabei sind folgende Bedarfszahlen zugrunde zu legen:

- Für die Wohnungen: je 1 Stellplatz/Wohnung
  - Für die Kita: 5 Stellplätze
  - Für die Leitstelle 5 Stellplätze
- sowie
- Fahrradstellplätze nach LBO, auch für Lastenfahrräder, als überdachte und abschließbare Flächen/ Räume.

#### **(5) PARKPLÄTZE FÜR DAS LANDRATSAMT**

Als Ersatz für die auf dem künftigen Baufeld des 2. BA wegfallenden Stellplätze und zur Deckung des Stellplatzbedarfs für den Neubau des 2. BA sind in der zu planenden Tiefgarage

ca. 225 Stellplätze

nachzuweisen sowie ein Technikraum mit ca. 100 m<sup>2</sup>.

Für diese „öffentlichen“ Stellplätze gelten folgende Planungsvorgaben:

- Die Maße für die Stellplatzgrößen und Fahrgassenbreiten sollten möglichst über den Vorgaben der geltenden GaragenVO liegen.
- Lichte Höhe  
zwischen Fertigfußboden und Unterzügen 250 cm
- Stellplatzbreite 270 cm
- mind. 5 Stellplätze für Behinderte mit Breite 350 cm

Fahrradstellplätze für die Bauabschnitte 2 bis 4 sind auf der unteren Ebene des bestehenden und zu erhaltenden Parkdecks im Nordwesten auszuweisen.

#### **4.14 HEIZUNG, ENERGIE**

Für den 1. BA ist eine eigene Heiz-/Energiezentrale vorzusehen. Innovative Lösungsvorschläge mit regenerativen Energieträgern werden erwartet.

Auf die generellen ökologischen Vorgaben in vorstehender Nr. 3.3 wird ausdrücklich hingewiesen.

## 4.2 2. BAUABSCHNITT

4.21 Für dieses Projekt steht das „Kopfgrundstück“ westlich des derzeitigen Landratsamtsgebäudes Glärnischstraße 1-3 zur Verfügung – bisher als Zugangsbereich zum Landratsamt und als Parkplatz genutzt. Die Fläche beträgt ca. 3.255 m<sup>2</sup>.



Die Abgrenzung ergibt sich Anlage 6. Dabei ist die westliche Abgrenzung des 2. BA zum 3. und 4. BA hin noch nicht endgültig fixiert, sondern kann entwurfsbedingt noch etwas verschoben werden, solange die Funktionsfähigkeit und die Zugänglichkeit des bestehenden Gebäudes Glärnischstraße 1-3 gewährleistet ist. Die Abgrenzung zu den umgebenden Straßen ist aber strikt einzuhalten, wobei der vorgesehene Straßenumbau zu berücksichtigen ist – s. Anlage 13

#### 4.22 Planungs- und Nutzungsvorgaben für den 2. BA

(1) Auf die **GRUNDSÄTZLICHEN PLANUNGSVORGABEN**, die unter Nr. 3.3 dargestellt sind, wird nochmal hingewiesen; sie werden hier wiederholt:

- Für die weiteren Bauabschnitte 2 bis 4 werden weder GFZ und GRZ noch Dachformen vorgegeben. Für die Bauabschnitte 3 und 4 werden auch keine Vorgaben zur Geschossigkeit/Höhenentwicklung definiert, wobei allerdings davon ausgegangen wird, dass diese Gebäude deutlich niedriger als der 2. Bauabschnitt gehalten werden. Auf die Hinweise oben 1. und 2. Spiegelstrich wird verwiesen.
- Zur Geschossigkeit und Höhenentwicklung des **2. Bauabschnitts** ist die folgende Beschlusslage des Gemeinderats zu beachten:

**Alternative 1:** Höhe des „Kopfbaus“ orientiert sich am Gebäude Albrechtstraße 77, weitere Neubauten sind deutlich abgestuft.

**Alternative 2:** maximale Höhe ca. 2 Geschosse tiefer als Gebäude Albrechtstraße 77 (440,75 m ü. NN).

**Welche dieser beiden Alternative verfolgt wird, bleibt dem Teilnehmer überlassen. Wird die Alternative 1 gewählt, erwartet der Auslober einen deutlichen Mehrwert in Form von gut nutzbaren und gestalteten Freiräumen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.**

- Großer Wert wird auf die fußläufige, attraktive Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung gelegt – zum Wohngebiet Oberhof, zwischen den öffentlichen Parkplätzen im 1. Bauabschnitt und dem 2. Bauabschnitt sowie den späteren 3. und 4. Bauabschnitten. Dabei ist die Durchwegung zu den Haltestellen des ÖPNV (Busse und Bahn) zu gewährleisten. Mit der neuen Adressbildung soll bereits in der 1. Wettbewerbsphase die künftige Orientierung innerhalb des Gesamtgebietes einschließlich den Bauabschnitten 3 und 4 untersucht werden.
- Das Gebiet ist durchgängig barrierefrei zu gestalten.
- Die vorgeschlagene Bebauung muss ökologischen und energetischen Gesichtspunkten hinsichtlich der Orientierung, der Gebäudestellung und der Gebäudetypen

sowie der Freiflächen Rechnung tragen: Die Forderung von Energieeinsparung bis hin zu Passiv-Haus, Null-Energie-Haus, Nutzung von alternativen Energien usw. sollen in den späteren Bebauungsplan eingehen. Soweit möglich, ist dies im geforderten Städtebaulichen Konzept darzustellen, ansonsten im Textteil zu erläutern.

- Wegen seiner Lage am Stadteingang und der großen Anzahl von Mitarbeitenden und Besuchern, die tägliche das Landratsamt besuchen, sind die Freiräume für diese Nutzer attraktiv zu gestalten. Das Zusammenspiel aus Gebäuden und Freiraum soll darstellen, dass der Bodenseekreis als Urlaubsregion auch bei seinem Verwaltungssitz auf eine Zukunft gerichtete, nachhaltige und Klimaaspekte berücksichtigende Gestaltung Wert legt.

(2) Darüber hinaus sind für den **2. BA** die folgenden **WEITEREN ZIELE** beachten:

Es ist ein flexibles Gebäude mit einem Kern für die Erschließung und für die stockwerksbezogenen „Service- und Nebennutzflächen“ und im Übrigen mit frei aufteilbaren und flexibel nutzbaren und möblierbaren Flächen zu planen. Die künftige Büroorganisation ist derzeit noch offen - ob Großraumbüros, open space, Zonen als Organisationseinheiten oder eine andere Aufteilung gewählt wird. Es sind alles Bildschirmarbeitsplätze.

Das geforderte Raumprogramm ist auf die Verwaltungsstruktur und die absehbaren Aufgabenbereiche ausgerichtet. Die Lageangaben zu den einzelnen Nutzungs-/Funktionsbereichen im nachstehenden Raumprogramm sind zu beachten

In den Plänen sind darzustellen

- Die Grundrisse M 1:200 aller Geschosse mit Eintragung der Nutzungen und Funktionen entsprechend den vorgegebenen Flächen- / Raumprogrammen sowie der Erschließung.
  - In den Plänen sind die dem jeweiligen Geschöß zugeordneten Freiflächen mit darzustellen
  - Im Plan für das Geschöß mit der Haupteingangsebene und dem Bürgeramt ist dessen Vernetzung
- 
- 

mit den Zugangs-/Freiflächen und die Abtrennbarkeit von den Bürogeschossen darzustellen.

Eine multifunktional nutzbare Eingangshalle /Foyer ist erwünscht. Dort sollen öffentliche Veranstaltungen, Ausstellungen, Lesungen und ähnliches möglich sein – auch außerhalb der normalen Bürozeiten, d. h. eine Abtrennung von den Büroetagen muss möglich sein. Bei der Planung ist davon auszugehen, dass es sich um eine Versammlungsstätte handelt und die einschlägigen Vorschriften einzuhalten sind.

Das Sicherheitskonzept – Abtrennung der Publikumsbereiche (frontoffice) von den übrigen Bereichen (backoffice) – ist gesondert darzustellen.

- Die Bürogeschosse sind als frei aufteilbare und flexibel nutzbare und möblierbare Flächen zu planen.
- Für ein Bürogeschoß ist exemplarisch die Aufteilung für Organisationseinheiten in Zonen mit 100 – 150 m<sup>2</sup> darzustellen.
- Im oberstes Geschoss soll die Kantine mit Terrasse nachgewiesen werden.

**(3) RAUM-UND NUTZUNGSPROGRAMM FÜR DEN  
 2. BAUABSCHNITT**

<b>1 Büroflächen = reine Büroflächen                      (ohne Nebenflächen, ohne Erschließungsflächen usw.; s. dazu nachfolgende Tabelle 2)</b>				
	Nutzung / Funktion	Mitarbeiter bei Fertig-stellung ca.	Gesamt-Büro- Flächen-Bedarf (rd. 10,5 m <sup>2</sup> / Mitarbeiter) ca. m <sup>2</sup>	Lage
1.1	Amt für Bürgerservice			EG / Eingangsebene und 1. OG
1.2	Sozialamt			Keine Lage-Vorgaben
1.3	Amt für Migration und Integration			
1.4	Jugendamt			
1.5	Jobcenter			
1.6	Gesundheitsamt			
1.7	<b>Zus.</b>	<b>550</b>	<b>5.900</b>	

<b>2. Zusätzliche Flächen                      (Nebenflächen, Funktionsräume usw.)</b>					
		Bedarf, Räume, Flächen			Lage
		Räume, Funktion	Größe ca. m <sup>2</sup>	Gesamt- Flä- chen- Bedarf ca. m <sup>2</sup>	
2.1	Foyer	„Bürgeramt“, Prinzip: Mitarbeiter kommt zum Bürger - Foyer, Empfang (mit Tresen), Wartebereich - Fläche für Besprechungsräume; frei aufteil- bar in Räume mit ca. 15 m <sup>2</sup> .		200 200	EG/ Ein- gangs- ebene
2.2	Kassenautomat und Tresor	- Raum für Kassenautomat und Vorfläche, da dort häufig großer Andrang herrscht - Tresorraum unmittelbar angrenzend		25 60	
2.3	Poststelle			100	
2.4	Sitzungsraum	aufteilbar in 2 Räume à ca. 75 m <sup>2</sup>		150	

**NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEEKRIS**

<b>2. Zusätzliche Flächen (Nebenflächen, Funktionsräume usw.)</b>					
		Bedarf, Räume, Flächen			Lage
		Räume, Funktion	Größe ca. m <sup>2</sup>	Gesamt- Flä- chen- Bedarf ca. m <sup>2</sup>	
2.5	Besprechungszimmer/ Konferenzzimmer/ Auf- enthaltsraum	Multifunktionsraum mit Teeküche auf jedem Geschoss zur Nutzung als Besprechungs- raum, Pausen- und –Sozialraum u.a.	Je 30		Auf je- dem Ge- schoß
2.6	Kopierraum/Plotten	Auf jedem Geschöß	Je 10		
2.7	Technikräume	Auf jedem Geschöß (für Elektro Untervertei- ler usw.)	Je 10		
2.8	Abstellräume für Rei- nigungsutensilien	Auf jedem Geschöß	Je 10		
2.9	Sanitärräume	Sanitärblock für Damen und Herren auf je- dem Geschöß	Je 20		
		Behinderten-WC - auf Ebene Foyer/Wartebereich (Bürgeramt) und - auf jedem zweiten Geschöß sowie - auf Ebene Kantine	Je 6		EG
		Wickelraum auf Ebene Bürgeramt		10	
		Erste-Hilfe-Raum auf Ebene Bürgeramt		15	
2.10	Serverraum	Klimatisiert		80	
2.11	Untersuchungszim- mer/ Labor	Gesundheitsamt zuordnen		50	
2.12	Kantine, Terrasse/Frei- sitz	Essen wird angeliefert, deshalb Lage nahe Lastenaufzug:  Essraum / Mensa Küche u. Nebenräume: - Spülküche - Ausgabetheke - Küche - Reinigung - Getränk Kühlraum - Tageskühlraum - TK-Raum - Kühlraum Hordenwagen - Trockenlager - Büro - Stuhllager - Umkleide - Rückgabe  Terrasse/Freisitz der Kantine zugeordnet.	400   53 40 40 8 10 7 6 7  11 7 23 11 13		Obers- tes Ge- schoß

**NICHTOFFENER REALISIERUNGSWETTBEWERB gem. RPW 2013  
STANDORTENTWICKLUNG UND NEUBAU LANDRATSAMT BODENSEE-KREIS**

<b>2. Zusätzliche Flächen (Nebenflächen, Funktionsräume usw.)</b>					
		Bedarf, Räume, Flächen			Lage
		Räume, Funktion	Größe ca. m <sup>2</sup>	Gesamt- Flä- chen- Bedarf ca. m <sup>2</sup>	
2.13	Umkleiden, Duschen für Radfahrer,	1 x Damen 1 x Herren (Fahrradabstellflächen im derzeitigen Parkdeck)	50 50	100	UG
2.14	Anlieferungsraum zur weiteren Verteilung	Muss anfahrbar sein für LKW (bis 7,5to.) und für Müllfahrzeug für Anlieferung, Entsor- gung/Müll usw. Lage nahe Lastenaufzug		40	
2.15	Raum für Entsorgung, Zwischenlagerung Müll, Papierpresse usw.			80	
2.16	Lager			200	
2.17	Archive			400	
2.18	Aufzüge	- Zwei Personenaufzüge, Größe für Liegend Transporte geeignet - Lastenaufzug			
2.19	Heizung	Fläche vorsehen für Heizung für 2.-4. BA. Techn. Anlage sollte Ergänzung nach Bedarf zulassen.		?	UG
2.20	Erschließung, Ver- kehrsf lächen	entwurfsbedingt			

#### 4.3 NACHHALTIGKEIT, WIRTSCHAFTLICHKEIT, KOSTEN,

- 4.31 Zukunftsfähiges Bauen beginnt beim Entwerfen - infolgedessen sind die in der Anlage 16 (A.2 01-11) benannten Energie- und Nachhaltigkeitskriterien bei der Planung zu berücksichtigen und vorbildlich umzusetzen. Die Anforderungen basieren auf den Empfehlungen des Bundesbauministeriums „Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben (SNAP)“ und konzentrieren sich ausdrücklich auf vorentwurfsrelevante und gestaltprägende Aspekte, die unter anderem Bestandteil des DGNB Zertifizierungsystems für Gebäude (Neubau) sind.

Erwünscht sind richtungsweisende Wettbewerbsbeiträge, die Baukultur mit Nachhaltigkeit vereinen und Vorbildcharakter für innovatives, energiebewusstes und ökologisches Bauen haben: Architektur und Haustechnik sollen bei Sonnenschutz, Klimatisierung, Heizung zu innovativen und wirtschaftlichen Lösungen führen, bei der Kühlung, Wärme- und Energieversorgung z.B. über Eisspeicher, Fotovoltaik o.ä.; auf die als Anlage 9 beigefügte Machbarkeitsstudie zum Thema Energiekonzept wird hingewiesen.

Das Energiepolitische Leitbild des Bodenseekreises – s. Anlage 8 – ist zu beachten: mindestens EnEV -) 30 %, besser noch energieautark über Dach und Fassade. Eine Vollverglasung sollte aber vermieden werden

Bei der Planung sind die nachstehenden Nachhaltigkeitskriterien des Landkreises zu berücksichtigen:

- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Null-Energie-Gebäude
- Restenergieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern
- Flächeneffizienz
- Geringe Ressourceninanspruchnahme
- Nutzungsflexibles Gebäude (Möglichkeit der Umnutzung der einzelnen Etagen)
- Trennbarkeit der Materialien bei Rückbau des Gebäudes
- Möglichst nachhaltige, gesundheits- und umweltverträgliche und EU-zertifizierte Baustoffe, die recyclingfähig sind.
- Minimalprinzip bei der Umsetzung der gesamten Gebäudetechnik, einfache Bedienung

- Lebenszyklusbetrachtung und Ökobilanzierung für die einzelnen Bauabschnitte und Baustoffe (im Innen- und Außenbereich) wird bei der weiteren Planung – also nach dem Wettbewerb! - erwartet.

Zur Reduzierung der Betriebskosten sowie zur Umweltentlastung wird eine energiesparende Bauweise gefordert. Dabei ist insbesondere auf eine kompakte Bauweise, die Gebäudeorientierung und Raumzonierung zu achten. Passive Sonnenenergienutzung ist erwünscht. Zur Vermeidung von Überhitzung von Räumen sind Vorkehrungen zu treffen. Vorschläge zur Dach- und Fassadenbegrünung sind erwünscht.

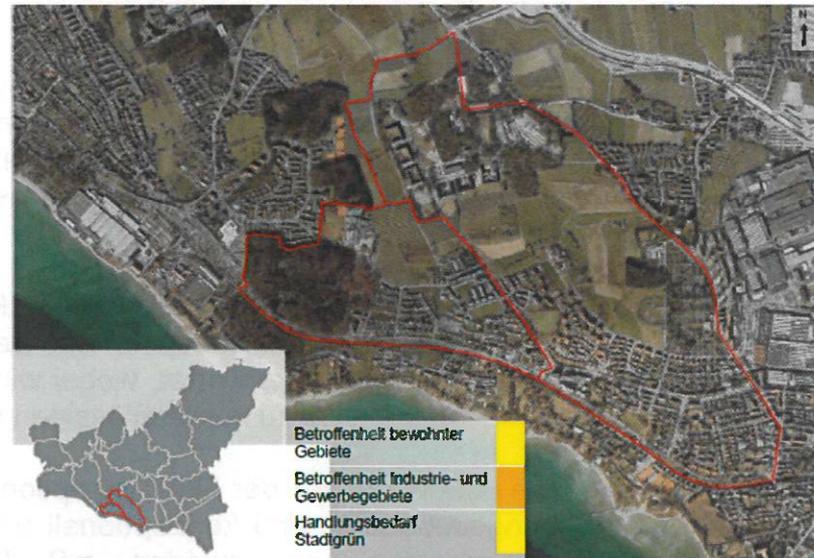
- 4.32 Der Auslober legt großen Wert auf eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung hinsichtlich Bau und Betrieb mit geringen Folgekosten. Die verwendeten Materialien sollten gute Umwelteigenschaften haben und eine lange Lebensdauer.
- 4.33 Von den Wettbewerbsteilnehmern der 2. Phase ist für die zu planenden Neubauten eine Kostenaussage zu treffen, und zwar auf folgenden Berechnungsgrundlagen:
- Gebäudetypus für 1. BA, getrennt nach
    - Oberer Bereich mit Wohnungen, Kita, Leitstelle und privater Parkierung: gemischte genutzte Gebäude
    - Öffentliche Tiefgarage
  - Gebäudetypus für 2. BA: Büro- und Verwaltungsgebäude
  - BKI 2019
  - mittlerer Standard
  - Regionalfaktor + 4 %
  - Nachhaltigkeitszuschlag ist separat auszuweisen und vom Verfasser selbst zu ermitteln und zu begründen.
  - Die Kosten sind nach Flächen und nach Kubatur zu berechnen und es ist ein Mittelwert zu ermitteln.

Für die Kostenaussage ist die vorgegebene Anlage 17 zu verwenden.

## 5. STADTKLIMA, FREIRAUM- UND GRÜNPLANUNG

- 5.1 Die Stadt Friedrichshafen hat eine Stadtklima-Analyse erarbeitet mit Thermalkartierungen als Grundlage für eine Klimaanpassungsstrategie. Für das Umfeld des Landratsamtsstandortes hat die Stadt sog. „Steckbriefe mit den Ergebnissen der Stadtklima- und Wirkungsanalyse“ zur Verfügung gestellt – s. Anlagen 15.

0012 + 0013 Kernstadt-West mit Oberhof, Fallenbrunnen und Windhag



### Charakterisierung Stadtbezirk

Flächengröße in ha	226,2
Einwohnerzahl	4498
Einwohnerdichte pro ha	44,1 (hoch)
Versiegelungsgrad in %	38,5 (hoch)

(Quelle: Stadt Friedrichshafen „Steckbriefe mit den Ergebnissen der Stadtklima- und Wirkungsanalyse“)

Die sich daraus u.a. ergebenden Anforderungen an eine klimagerechte Anordnung und Gestaltung der Gebäude sind bei der Planung zu berücksichtigen - so auch die Planungsvorgabe unter vorstehender Nr. 4.22: „Die vorgeschlagene Bebauung muss ökologischen und energetischen Gesichtspunkten hinsichtlich der Orientierung, der Gebäudestellung und der Gebäudetypen sowie der Freiflächen Rechnung tragen: Die Forderung von Energieeinsparung bis hin zu Passiv-Haus, Null-Energie-Haus, Nutzung von alternativen Energien usw. sollen in den späteren Bebauungsplan eingehen.“

- 5.2 Die Gebäude-Planung und die Freiraum- und Grün-Planung sind als Gesamtheit zu sehen – aufeinander abgestimmt und gemeinsam entwickelt unter Berücksichtigung der Lage des Landratsamtsstandortes im Stadtgefüge und der Randbedingungen des Standortes.

Wie vorstehend dargelegt, ist davon auszugehen, dass die Bauabschnitte 3 und 4 erst langfristig realisiert werden: Daher kommt der zwischenzeitlichen Torso-Qualität große Bedeutung zu hinsichtlich der Gebäude und der Freiräume. So genügt es z.B. nicht, für diese Zwischenzeit nur eine geschotterte Fläche als Parkplatz auszuweisen. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Fläche sollte so ausgelegt werden, dass sie auch bei einer späteren Bebauung im Rahmen des 3. und 4. BA weitgehend erhalten bleiben kann, die Zwischenzeit also als Wachstumsperiode für die Bäume genutzt wird.

In den vorstehenden Planungs-Vorgaben zum Ideen-Teil und zum Realisierungsteil sind zahlreiche Aussagen zu den Anforderungen an die Freiraum- und Grünplanung enthalten. Hier nochmal zusammengefasst die wichtigsten Punkte:

- Es wird ein behutsamer Umgang mit der umgebenden Landschaft, ein Grünkonzept für das Gebiet sowie städtebauliche Qualität erwartet, wobei wirtschaftliche Gesichtspunkte nicht zu vernachlässigen sind.
  - Die Auswirkungen der Neukonzeption auf die Umgebungsbebauung sind konzeptionell und städtebaulich zu beachten und bewerten, z.B. Einplanung von Sichtachsen, Höhenstaffelung usw.
  - Wegen seiner Lage am Stadteingang und der großen Anzahl von Mitarbeitenden und Besuchern, die tägliche das Landratsamt besuchen, sind die Freiräume für diese Nutzer attraktiv zu gestalten. Das Zusammenspiel aus Gebäuden und Freiraum soll darstellen, dass der Bodenseekreis als Urlaubsregion auch bei seinem Verwaltungssitz auf eine Zukunft gerichtete, nachhaltige und Klimaaspekte berücksichtigende Gestaltung Wert legt.
  - Zur Höhenentwicklung der Gebäude: Welche der beiden Alternativen verfolgt wird, bleibt dem Teilnehmer überlassen. Wird die Alternative 1 gewählt, erwartet der Auslober einen deutlichen Mehrwert in Form von gut nutzbaren und gestalteten Freiräumen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.
  - Großer Wert wird auf die fußläufige, attraktive Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung gelegt – zum Wohngebiet Oberhof, zwischen den öffentlichen Parkplätzen im 1. Bauabschnitt und dem 2. Bauabschnitt sowie den späteren 3. und 4. Bauabschnitten. Dabei
- 
- 

ist die Durchwegung zu den Haltestellen des ÖPNV (Busse und Bahn) zu gewährleisten. Mit der neuen Adressbildung soll bereits in der 1. Wettbewerbsphase die künftige Orientierung innerhalb des Gesamtgebietes einschließlich den Bauabschnitten 3 und 4 untersucht werden.

- Das Gebiet ist durchgängig barrierefrei zu gestalten.
- Die vorgeschlagene Bebauung muss ökologischen und energetischen Gesichtspunkten hinsichtlich der Orientierung, der Gebäudestellung und der Gebäudetypen sowie der Freiflächen Rechnung tragen.
- Die gewählte Dachform muss für ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Energiegewinnung usw. geeignet sein.
- In den Plänen sind die dem jeweiligen Geschöß zugeordneten Freiflächen mit darzustellen.
- Im Plan für das Geschöß mit der Haupteingangsebene und dem Bürgeramt ist dessen Vernetzung mit den Zugangs-/Freiflächen darzustellen.
- Zum Baumbestand: Es ist aus Sicht des Auslobers wünschenswert, wenn zumindest die großen Bäume an der Zeppelinstraße in das zu entwickelnde Konzept integriert und erhalten werden können.

## C TERMINPLAN - ÜBERSICHT

### Erste Wettbewerbsphase:

15.04.2020	Auslobung; Versand Bekanntmachung im EU-Amtsblatt und in regionaler Presse
18.05.2020	Bewerbungsschluss für die Architekten zur Teilnahme am Wettbewerb
27. Mai 2020	Bestimmung der restl. 18 Teilnehmer.
bis 05.06.2020	Ausgabe der Unterlagen an Teilnehmer
10.06.2020 ab 14 h	Kolloquium mit Teilnehmern und Vertretern des Preisgerichts
Pläne bis 07.09.2020 Modell bis 14.09.2020	Abgabe der Wettbewerbsbeiträge bei StadtLandPlan in Stuttgart
Bis 30.09.2020	Vorprüfung
02.10.2020 9.30 h	1. Sitzung des Preisgerichts

### Zweite Wettbewerbsphase:

Bis 16.10.2020 Bis 23.10.2020	Rückfragen an Wettbewerbsbetreuer Beantwortung der Rückfragen
Pläne bis 11.01.2021 Modell bis 18.01.2021	Abgabe der Wettbewerbsbeiträge bei StadtLandPlan in Stuttgart
10.02.2021	Vorprüfung
12.02.2021 - 9.30 h	2. Sitzung Preisgericht
	Ausstellung der Pläne – noch festzulegen –