

- 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 ² je Mitarbeiter: rd. m ²
1	2	3	4	5
1.BA -nördlich Glärnischstraße-	Wohnbau, Kindertagesstätte, Leitstelle/alternativ: Wohnungsnutzung, Technik / Heizung, Tiefgarage für 1. +2. BA	2024	-	s. dazu besonderes Raumprogramm
2.BA -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
3.BA -Lage nach Wahl des Verfassers-	Büros und Tiefgarage	Mittelfristig	292	3.100
4.BA -Lage nach Wahl des Verfassers-	Büros und Tiefgarage	langfristig	295	3.100
Zusammen			rd. 1.150	12.000 + NUF 2. BA 2.400
Zuschlag bei 2. – 4. BA 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