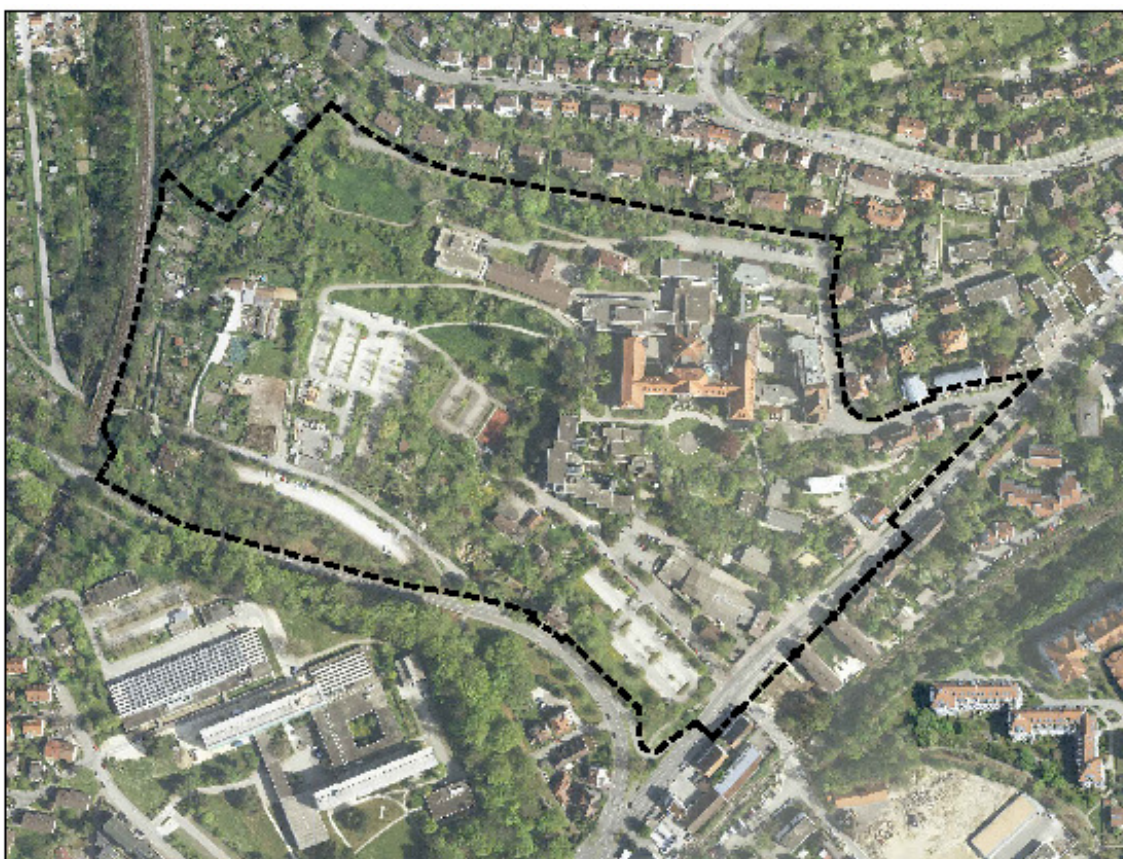


## Auslobung

### Stadt Ulm

## Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neuordnung Klinikbereich Safranberg Ulm



Luftbild Wettbewerbsgebiet

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A Auslobungsbedingungen**

1.	Allgemeines	Seite 3
2.	Auslober, Betreuer	Seite 3
3.	Anlass, Zweck, Gegenstand	Seite 3
4.	Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache	Seite 4
5.	Teilnehmer	Seite 4-6
6.	Unterlagen	Seite 6-7
7.	Leistungen	Seite 7-8
8.	Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer	Seite 8-9
9.	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	Seite 9
10.	Prämierung	Seite 9
11.	Beauftragung	Seite 10
12.	Abschluss des Wettbewerbs	Seite 10
13.	Termine und Abgabe	Seite 11

### **Teil B Wettbewerbsaufgabe**

1.	Anlass und Ziel des Wettbewerbs	Seite 12
2.	Wettbewerbsgebiet	Seite 12
3.	Zielsetzung und Planungshinweise	Seite 12-16

### **Teil C Anlagen**

1.	auf separater CD s. Auslobung S. 7	
----	------------------------------------	--

## **A Auslobungsbedingungen**

### **1. Allgemeines**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die **Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008** in der Fassung vom 12.09.2008 mit dem **Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg** vom 15.01.2009 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2010-2-03** registriert.

### **2. Auslober, Betreuer**

#### **Auslober**

Stadt Ulm, Münchner Straße 2, 89073 Ulm  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wetzig

#### **Wettbewerbsbetreuer**

Architektur Städtebau Obermeier + Traub  
Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub  
Freie Architekten PartG  
Sonnenstraße 4/1  
89077 Ulm  
Fon 0731/3994930  
Fax 0731/39949328  
architekten@obermeier-traub.de

### **3. Anlass, Zweck, Gegenstand**

**Anlass** des Wettbewerbs ist der Umzug der Chirurgischen Universitätsklinik vom Safranberg in den Neubau am Oberen Eselsberg im Jahr 2012.

**Zweck** des Wettbewerbs ist die Erarbeitung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts für das Wettbewerbsgebiet.

**Gegenstand** des Wettbewerbs ist die städtebauliche Neuordnung und die Landschaftsplanung des Klinikbereichs Safranberg und der angrenzenden Flächen.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

#### 4. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache

Der Wettbewerb wird als **nicht offener Planungswettbewerb** ausgelobt.

Der Wettbewerb zielt als **Realisierungswettbewerb auf die Vergabe eines Planungsauftrags**.

Der **Zulassungsbereich** umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die **Wettbewerbssprache** ist deutsch.

#### 5. Teilnehmer

##### Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind **ausschließlich Arbeitsgemeinschaften aus natürlichen und juristischen Personen**, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

**Bei natürlichen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die **Berufsbezeichnung**

- ◆ **Architekt**
- ◆ **Landschaftsarchitekt**
- ◆ **Stadtplaner**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

**Bei juristischen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

**Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen** sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

##### **Folgende Arbeitsgemeinschaften sind zulässig:**

Architekt/in und Landschaftsarchitekt/in  
Stadtplaner/in und Landschaftsarchitekt/in  
Architekt/in und Stadtplaner/in und Landschaftsarchitekt/in

**Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.**

**Teilnahmehindernisse** sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

**Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein**, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

## **Auswahl der Teilnehmer Teilnahmewettbewerb bei nicht offenen Wettbewerben**

### **Grundsätze**

Zur **Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit** der Bewerber, insbesondere ihrer **Eignung und Kompetenz** für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen **formalen Kriterien für die Zulassung** zum Auswahlverfahren und **inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung** im Auswahlverfahren.

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

**Berufsanfänger** werden angemessen beteiligt. Als Berufsanfänger gelten Personen, deren Diplom nicht weiter als 7 Jahre zurückliegt. Stichtag ist der Tag der Bekanntmachung.

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das **Formular der Bewerbererklärung** beim Auslober abgefragt und fristgerecht eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

### **Zulassung**

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den **formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – ausnahmslos** genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

### **Zwingende Ausschlusskriterien**

- ♦ Fristgerechte Bewerbung. Frist für die Einreichung ist **Dienstag, 06.04.2010, 17.00 Uhr** beim Wettbewerbsbetreuer (**Ausschlussfrist**). Die Bewerbungsunterlagen müssen in Papierform eingereicht werden.
- ♦ Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)
- ♦ Bewerberklärung mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten (auf vorgegebenem Formular)
- ♦ Bei Bewerbern der Kategorie „Berufsanfänger“ der Nachweis, dass das Diplom nicht weiter als 7 Jahre zurückliegt (Stichtag ist der Tag der Bekanntmachung)
- ♦ Verbindliche Erklärung über die Teilnahme am Wettbewerb im Fall der Auswahl/Auslosung

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – für die qualitative Auswahl.

### **Auswahl**

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen.

Insgesamt werden **36 Teilnehmer** zugelassen, von denen bereits vorab 6 Teilnehmer ausgewählt wurden.

Qualifizieren sich für die verbleibenden Plätze mehr als **30 Bewerber**, entscheidet das Los; dabei werden **6 Berufsanfänger** berücksichtigt. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer vom Auslober unabhängigen Dienststelle. Bei der Auslosung werden 2 Töpfe gebildet:

- ♦ Lostopf A: Berufsanfänger
- ♦ Lostopf B: alle anderen Bewerber

## Auswahlkriterium

### **Nachweis eines Erfolgs (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelgerechten städtebaulichen Wettbewerb**

Der Nachweis erfolgt durch eine geeignete Dokumentation. „Erfolge“ in VOF-Verfahren oder „Mehrfachbeauftragungen“ sind nicht zulässig. Bei Berufsanfängern kann es auch ein Erfolg in einem studentischen Wettbewerb sein.

Darstellung auf maximal 1 DIN-A-3-Seite mit Angaben zu: Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser ( Name des Bewerbers, Art des Erfolgs, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen).

## Bewerbungsunterlagen

Formblätter für die Bewerbung können ab 12.03.2010 im Internet über folgende Adresse bezogen werden: <http://www.ulm.de/ulm/>, Ausschreibungen, Wettbewerb Safranberg.

Die Formblätter können auch nach schriftlicher Anforderung über den Wettbewerbsbetreuer bezogen werden.

## Terminübersicht Bewerbungsverfahren

- ◆ Bekanntmachung des Wettbewerbs: 12.03.2010
- ◆ Bewerbungsschluss: 06.04.2010
- ◆ Auswahl der Bewerber: 13.04.2010
- ◆ Benachrichtigung der ausgewählten Bewerber und Versand der Unterlagen: 16.04.2010

## Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die ausgewählten Teilnehmer werden auf der Internetseite der Stadt Ulm (<http://www.ulm.de/ulm/>, Ausschreibungen, Wettbewerb Safranberg) veröffentlicht und erhalten kostenfrei eine CD mit allen Wettbewerbsunterlagen, sowie einen Bezugsschein für die Modellgrundplatte.

Die Modellgrundplatte kann ab 16.04.2010 bei folgender Adresse abgeholt werden:  
Hartmut Plamper, design + gestaltung, Böfinger Weg 10, 89075 Ulm, nach tel. Absprache unter der Nr. 0731/387187.

## Vorab ausgewählte Teilnehmer

Die folgenden 6 Teilnehmer hat der Auslober nach denselben Kriterien vorab ausgewählt:

Florian Krieger, Architekt, Darmstadt  
ORplan, Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur, Stuttgart  
Steidle Architekten, München  
studioinges, Architektur und Städtebau, Berlin  
Teamwerk-Architekten, München  
Wick+Partner, Architekten Stadtplaner, Stuttgart

## Anonymität

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

## 6. Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

- ◆ **den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung**
- ◆ **der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe – Teil B der Auslobung**
- ◆ **und den folgenden Anlagen – Teil C der Auslobung**

Anlage 1	Stadtplan (Ausschnitt)
Anlage 2	Luftbild
Anlage 3	Radwegekarte Stadt Ulm: <a href="http://www.ulm.de/sixcms/media.php/29/07_Radkarte_Vollblatt_Internet.pdf">http://www.ulm.de/sixcms/media.php/29/07_Radkarte_Vollblatt_Internet.pdf</a>
Anlage 4	Masterplan Safranberg
Anlage 5	Lageplan (Kataster) mit Kennzeichnung des Wettbewerbsgebiets und Höhenangaben
Anlage 6	Geländeschnitte
Anlage 7	Flächennutzungsplan
Anlage 8.1-8.12	Bestandspläne Klinikgebäude (Kulturdenkmale UL 5901 und UL-5908, sowie Pflegedirektionsgebäude UL-5902 – Ansichten, Schnitte, EG-Grundrisse)
Anlage 9.1-9.2	Lärmimmission Wohnbauflächen (Tag/Nacht – Höhe 1,7m und 11,4m)
Anlage 10	Leitungsbestand
Anlage 11	Zur Geschichte des Klinikums Safranberg (Auszug aus „Die Universität Ulm“ von Wolf-Dieter Hepach)
Anlage 12	Berechnungsformblatt
Anlage 13	Formular Verfassererklärung
Anlage 14	Modellgrundplatte

## 7. Leistungen

Jeder Wettbewerbsteilnehmer darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen.  
Die eingereichte Wettbewerbsarbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Die Pläne sind zweifach in Papierform als Zeichnungen ungefaltet und im Querformat DIN A0 einzureichen. Es dürfen **maximal 2 Pläne im Querformat ca. A0** eingereicht werden.

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen gefordert:

<b>Städtebaulicher Rahmenplan</b>	Maßstab 1:1000 Darstellung des Entwurfskonzepts und der Verknüpfung mit der Umgebung
<b>Modell</b>	Maßstab 1:1000
<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	Maßstab 1:500 Darstellung der Baukörper mit Höhenentwicklung, Geschoszahl, Dachgestaltung, Zugängen, Zufahrten und Freibereichen Darstellung der öffentlichen und privaten Freiflächen, sowie der landschaftsplanerischen Maßnahmen Darstellung der Verkehrserschließung mit privater und öffentlicher Parkierung Darstellung der Nutzung
<b>2 Schemaschnitte</b>	Maßstab 1:500 In Nord-Süd-Richtung auf der Grundlage der mitgelieferten Geländeschnitte
<b>Berechnungen</b>	auf vorgegebenem Formblatt
<b>Erläuterungen</b> auf den Plänen	

Es werden Erläuterungen zum städtebaulichen und landschaftlichen Konzept, sowie zur Erschließung gefordert. Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher in - Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Graphiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen - auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.

**Verfassererklärung** auf vorgegebenem Formular

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag.  
Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

**Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen**

**Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit**

Die geforderten Leistungen sind jeweils in der rechten oberen Ecke auf jeder Zeichnung, jeder Textseite, sowie auf dem Modell mit einer 6-stelligen Kombination aus arabischen Ziffern (h = 1cm, b = 6 cm) zu kennzeichnen.

**8. Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer**

Der Auslober hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

**Preisrichter (stimmberechtigt), Vertreter**

Prof. Carlo Baumschlager, Architekt, Österreich/Schweiz  
Prof. Thomas Jocher, Architekt, Stuttgart  
Prof. Ulrike Lauber, Architektin, München  
Prof. Cornelia Müller, Landschaftsarchitektin, Berlin  
Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff, Architektin, Darmstadt  
Dipl.-Ing. Alexander Wetzig, Baubürgermeister, Ulm

Vertreter

Dipl.-Ing. Almuth Henne, Landschaftsarchitektin, Freiburg  
Dipl.-Ing. Volker Jescheck, Architekt, Hauptabteilungsleiter Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Stadt Ulm  
Dipl.-Ing. Volker Rosenstiel, Architekt, Freiburg

Herr Winfried Walter	CDU-Fraktion
Herr Dr. Bruno Waidmann	FDP-Fraktion
Herr Gerhard Bühler	FWG-Fraktion
Frau Birgit Schäfer-Oelmayer	GRÜNE-Fraktion
Herr Hartmut Pflüger	SPD-Fraktion

Vertreter:

Herr Herbert Dörfler	CDU-Fraktion
Herr Erik Wischmann	FDP-Fraktion
Herr Erwin Böck	FWG-Fraktion
Frau Annette Weinreich	GRÜNE-Fraktion
Frau Dorothee Kühne	SPD-Fraktion

**Sachverständige Berater**

Dipl.-Ing. Thomas Feig, Hauptabteilungsleiter Verkehrsplanung und Straßenbau, Stadt Ulm  
Dipl.-Ing. Christian Giers, Landschaftsarchitekt, Abteilungsleiter Grünflächen, Stadt Ulm  
Dipl.-Ing. Wilmoth Lindenthal, Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Leiter Amt Ulm

Dipl.-Verwaltungswirt Ulrich Soldner, Leiter Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Stadt Ulm  
**Vorprüfer**

Architektur Städtebau Obermeier + Traub  
Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub  
Freie Architekten PartG  
Sonnenstraße 4/1  
89077 Ulm  
Fon 0731/399493-0  
Fax 0731/399493-28  
architekten@obermeier-traub.de

## 9. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

### Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- ♦ termingemäß eingegangen sind,
- ♦ den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- ♦ keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- ♦ in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

### Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien (ohne Gewichtung) anwenden:

- ♦ städtebauliche und freiräumliche Qualität
- ♦ Qualität des Verkehrs- und Erschließungskonzepts
- ♦ Qualität der Wohnquartiere und öffentlichen Räume
- ♦ Ökologische Anforderungen und Nachhaltigkeit
- ♦ Integration der denkmalgeschützten Bausubstanz und der bestehenden Bebauung

## 10. Prämierung

Der Auslober stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 56.000 Euro (netto) zur Verfügung. Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist darin nicht enthalten.

Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf der Basis von Merkblatt 51 (Städtebaulicher Entwurf) der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	14.000 €
2. Preis	11.000 €
3. Preis	8.000 €
4. Preis	6.500 €
5. Preis	4.500 €
Anerkennungen	12.000 €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

## 11. **Beauftragung**

### **Auftrag**

Der Auslober wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträger die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs übertragen.

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### **Nutzung**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

## 12. **Abschluss des Wettbewerbs**

### **Ergebnis**

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich auf der Internetseite der Stadt Ulm öffentlich bekannt. Die Preisträger werden gesondert benachrichtigt.

### **Ausstellung**

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Ort	wird noch bekannt gegeben
Zeitraum	27.09.2010 bis 11.10.2010

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Die anderen Arbeiten können von den Teilnehmern nach Abschluss der Ausstellung  
- am 11.10.2010 von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr im Ausstellungssaal  
- und vom 18.10.2010 bis 12.11.2010 bei der Stadt Ulm,  
während der Geschäftszeiten nach telefonischer Anmeldung (Tel.0731/1616151) abgeholt werden.

Bis 12.11.2010 nicht abgeholte Wettbewerbsarbeiten werden entsorgt.

### **Nachprüfung**

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

### 13. Termine und Abgabe

Tag der Bekanntmachung	12.03.2010
Bewerbungsfrist	12.03.2010 bis 06.04.2010
Ausgabe der Auslobung	16.04.2010
Rückfragen	schriftlich bis zum 07.05.2010
Rückfragenkolloquium	21.05.2010 – 14.00 Uhr

Die Rückfragen und die Antworten werden Bestandteil der Auslobung.

**Abgabe der Wettbewerbsarbeit ohne Modell** 13.07.2010 – 16.00 Uhr

**Abgabe Modell** 20.07.2010 – 16.00 Uhr

#### Abgabe Ort

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm  
Ebene 4, Zimmer 4003

#### Modalitäten der Abgabe

Die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben, oder bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.  
Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift des Auslobers als Absender zu verwenden.

#### Abgabe nach Anlage II der RPW

Wenn die Arbeit bzw. das Modell **persönlich** bei der angegebenen Adresse **abgegeben** wird, gilt als Zeitpunkt der Abgabe die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe.

Wenn die Arbeit bzw. das Modell bei der **Post**, der **Bahn** oder einem anderen **Transportunternehmen aufgegeben** wird, gilt als Zeitpunkt der Abgabe das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder dem Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

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

**Preisgerichtssitzung** 24.09.2010

Ausgelobt: Ulm, den 12.03.2010

Stadt Ulm, Münchner Straße 2, 89073 Ulm

vertreten durch Herrn Bürgermeister Wetzig

## **B Wettbewerbsaufgabe**

### **I. Anlass und Ziel des Wettbewerbs**

Durch den Neubau der Chirurgischen Universitätsklinik im Ulmer Norden können die bisherigen Nutzungen des Klinikums Safranberg ausgelagert werden und die zu erhaltenden Gebäude zukünftig wohnwirtschaftlich genutzt werden.

Für das gesamte Areal soll im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes ein neues und hochwertiges städtisches Wohngebiet entwickelt werden, in dem ein vielfältiges und marktgerechtes Wohnungsangebot für gehobene Ansprüche realisiert werden kann.

### **II. Wettbewerbsgebiet**

Das Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 15 ha. Es wird durch die denkmalgeschützten Klinikgebäude aus den Jahren 1909/1912 dominiert.

Die wichtigsten Merkmale sind die Nähe zur Ulmer Innenstadt (ca. 1,5 km) in Verbindung mit der landschaftlich schön gelegenen, gut besonnten Hanglage (Südhang) am Ausgang des Naturraumes Örlinger Tal im Westen, sowie die Nähe zum Landschaftspark der Ulmer Friedrichsau im Osten des Plangebiets.

Der maximale Höhenunterschied innerhalb des Wettbewerbsgebietes beträgt ca. 30 m (siehe Geländeschnitte).

Die übergeordnete Erschließung des Quartiers erfolgt über die südlich gelegene Stuttgarter Straße und die östlich gelegene Heidenheimer Straße.  
Im Westen zum Örlinger Tal liegt die stark befahrene Bahnlinie Ulm – Stuttgart.

Die Bebauung des nördlich und östlich gelegenen Safranberges besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie einzelnen Geschossbauten. In den südlich der Stuttgarter Straße gelegenen Grünanlagen befindet sich der Gebäudekomplex der Hochschule Ulm.

Eine gute Infrastruktur ist durch die nah gelegenen Einkaufsmärkte, Kindergärten und Schulen gegeben.

Die kulturellen Einrichtungen in der Ulmer Innenstadt sowie die sportlichen Angebote auf Vereinsflächen in der Friedrichsau sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

### **III. Zielsetzung und Planungshinweise**

Der Auslober erwartet von den Wettbewerbsteilnehmern durch das Wettbewerbsverfahren eine Auseinandersetzung mit folgenden Themen (die in Klammer gesetzte Nummerierung MP ... ist dem Masterplan entnommen):

#### **1. Städtebau**

##### **a) Masterplan und Grenzen des Planungsgebiets**

Im Masterplan sind die bebaubaren und freizuhaltenden Flächen in ihren Grundzügen, jedoch nicht parzellenscharf dargestellt. Die Albecker Staffel bildet jedoch für die bebaubaren Flächen die bindend einzuhaltende Westgrenze. Der südliche Abschluss der größeren, westlich des Klinikgebäudes gelegenen Wohnbaufläche ist nicht zwingend am Leimgrubenweg anzuordnen. Er kann im Sinne einer überzeugenden städtebaulichen und verkehrlichen Gesamtlösung in Richtung Örlinger Tal neu definiert werden.

**b) Wohnbauflächen**

Zu entwickeln sind städtebauliche Strukturen und Gebäudetypologien des Wohnungsbaus, bezogen auf die Topographie (Hanglage) und die Orientierung, für ein Gebiet mit gehobenen Wohnansprüchen.

Es sollen überwiegend Geschosswohnungen (bis zu 20 Wohneinheiten unterschiedlicher Art und Größe je Gebäude), aber auch Stadthäuser vorgesehen werden, die abschnittsweise auf realteilbaren Grundstücken errichtet werden können.

Auf den Wohnbauflächen sollen ca. 30.000 qm BGF und etwa 300 Wohneinheiten (WE) nachgewiesen werden, entsprechend einer GFZ von ca. 1,0. In den zu erhaltenden Teilen des ehemaligen Klinikums sind ca. 120 WE zusätzlich zu erwarten (siehe auch Bestandsgebäude).

**c) Gewerbliche Baufläche**

Das Gewerbliche Grundstück an der Heidenheimer Straße (Fl. St. Nr. 2599) wird zur Zeit als Schreinerei genutzt, steht aber mittelfristig für eine Neubebauung zur Verfügung. Die Flächen können mit einer gemischt genutzten Bebauung überplant werden. Im Erdgeschoss ist die Unterbringung von Einzelhandel, in den Obergeschossen von Dienstleistung und Wohnen möglich werden.

**d) Bestandsgebäude**

**Klinikum Safranberg mit Pflegedirektionsgebäude (MP 1)**

Das monumentale Klinikgebäude von 1909/12 (Gebäuteile UL-5901 und UL-5908) ist ein geschütztes Kulturdenkmal und bleibt zusammen mit dem Pflegedirektionsgebäude (UL-5902) erhalten. Alle weiteren Gebäude des Klinikums werden abgebrochen und können überplant werden (siehe auch Lageplan Anlage 5).

In den zu erhaltenden Gebäudeteilen des Klinikums sollen nach einer Umnutzung ca. 120 WE untergebracht werden. Diese Umplanung ist nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs sind die zu erhaltenden Bereiche des Klinikgebäudes jedoch entsprechend ihrer baulichen Dominanz in das Gesamtkonzept einzuplanen und die bestehenden Gebäudezugänge in die Freiflächenplanung zu integrieren.

Für die Unterbringung der 120 notwendigen Stellplätze des umgebauten Klinikums wird ein Planungsvorschlag erwartet.

**Psychiatrie mit Tiefgarage am Leimgrubenweg (MP 2)**

Die psychiatrische Universitätsklinik bleibt mit ihrer Nutzung unverändert erhalten. Für eine mögliche Erweiterung der Psychiatrie zu einem späteren Zeitpunkt ist westlich des bestehenden Psychiatriegebäudes eine freizuhaltende Entwicklungsfläche vorgesehen.

**Kinder- u. Jugendpsychiatrie zwischen Heidenheimer Straße und Steinhövelstraße (MP 3)**

Die Gebäude mit ihren Nutzungen gehören zur Universitätsklinik und bleiben unverändert erhalten.

**Personalwohnheime am Krankenhausweg (MP 4)**

Die Gebäude gehören zur Universitätsklinik und bleiben mit ihren Nutzungen unverändert erhalten.

**Pathologisches Institut an der Heidenheimer Straße (MP 5)**

Das Institut wird langfristig im Erbbaurecht genutzt. Die Gebäude sollen mit ihren Nutzungen unverändert erhalten bleiben.

### **Private Wohngebäude im Entwicklungsbereich (MP 6)**

Im Entwicklungsbereich sind vier private Wohngebäude auf privaten Flächen vorhanden, die unverändert erhalten bleiben.

### **Gartenhüterhäuschen („Napoleonhäuschen“ MP 13)**

Am Südhang des Safranberges am Örlinger-Tal-Weg 26 befindet sich ein denkmalgeschütztes zweigeschossiges Gartenhüterhäuschen, das unverändert erhalten bleiben muss.

## **2. Freiflächen**

Planungsziel ist die Gestaltung von gut nutzbaren privaten und öffentlichen Freiräumen unter Einbeziehung der im Masterplan ausgewiesenen Biotopflächen. Großer Wert wird auf die gute Anbindung dieser Freiflächen an die umgebenden Natur- und Stadträume gelegt.

Dabei bildet insbesondere das Örlinger Tal als innenstadtnaher, landschaftlicher Talraum entsprechend seiner reizvollen Lage an der Nahtstelle zwischen Stadt und freier Landschaft eine wichtige naturräumliche Resource für das gesamte Wettbewerbsgebiet und soll entsprechend gut angebunden und durchgängig erlebbar werden

Die Flächen nördlich und südlich des Leimgrubenweges sollen landschaftlich als Ausgang des Örlinger Tales und – zusammen mit den übrigen Freiflächen - als Übergang zum Landschaftspark der Friedrichsau entwickelt und aufgewertet werden.

Der „Örlinger Bach“ kann im verdohnten Bereich zwischen der Heidenheimer Straße und der Bahnlinie wieder offen gelegt werden. Die Trassenführung muss sich zumindest im südöstlichen Abschnitt eng an der derzeitigen Leitungsführung orientieren.

Nach der Unterquerung der Heidenheimer Straße verläuft der Bach bis etwa zum Stockmahl in einem offenen Querschnitt entlang der Brenztalbahn. Das Bachbett entlang der Bahnlinie wurde in den letzten Jahren umgestaltet. Eine Offenlegung in weiteren Bereichen ist daher grundsätzlich zu befürworten.

### **Bestehende Gärtnerei östlich der Bahnlinie**

Östlich der Bahnlinie ist eine Gärtnerei (MP 9) vorhanden, die über den Örlinger-Tal-Weg erschlossen ist. Die Nutzung als Gärtnerei bleibt unverändert erhalten.

### **Kleingärten**

Die Kleingärten (MP 10) an der Bahnlinie bleiben unverändert erhalten.

### **Spielfeld westlich des Psychiatriebäudes**

Das zum Örlinger Tal hin gelegene Spielfeld, das zur psychiatrischen Klinik (MP 2) gehört, soll wegen der Nutzungskonflikte mit der zukünftigen Wohnbebauung in der Nähe der Psychiatrie neu eingeplant werden.

### **Private Gartenfläche zwischen Leimgrubenweg und Örlinger-Tal-Weg**

Zwischen Leimgrubenweg und Örlinger-Tal-Weg liegt eine private Gartenflächen (MP 12), die mittelfristig von der Stadt erworben werden soll und daher überplant werden kann.

### **Recyclinghöfe und Häckselplatz am Örlinger-Tal-Weg**

Im Entwicklungsbereich befinden sich am Örlinger-Tal-Weg Recyclinghöfe und ein Häckselplatz (MP 7), die wegen ihres Konfliktpotentials mit der hochwertigen Wohnbebauung verlagert werden. Somit können die Flächen überplant werden.

### **3. Erschließung / Verkehr**

Das Quartier ist von der Heidenheimer Straße über die Steinhövelstraße und den Leimgrubenweg erschlossen.

Der Messelsteinweg ist sehr schmal und erschließt nur einseitig Einfamilienhäuser sowie Kleingärten. Er kann nicht für weitere Erschließungsmaßnahmen herangezogen werden.

Die Psychiatrie (MP 2) und einige Einzelgebäude werden über den Leimgrubenweg erschlossen.

Die Parkplätze der Hochschule Ulm (MP 11.1), die Kleingärten (MP 10) und das Örlinger Tal sind von der Stuttgarter Straße über den Örlinger Tal Weg erreichbar.

Der Örlinger Tal Weg soll als Fuß- und Radweg und zur Andienung der Stellplätze der Hochschule Ulm (MP 11.1) erhalten bleiben.

Das Planungsziel ist eine verkehrsberuhigte Erschließung des Wettbewerbsgebietes. Zudem sollen Vorschläge für die Verbindung des Örlinger-Tal -Weges und des Leimgrubenweges an die Heidenheimer Straße erarbeitet werden.

Ein dichtes Fußwegnetz mit klarer Orientierung soll das Wettbewerbsgebiet erschließen und bestehende Fußwegeverbindungen verbessern.

Vom Örlinger Tal bis zur Friedrichsau soll eine hochwertige Fuß- und Radwegeverbindung entstehen. Es werden Vorschläge für die Überquerung der stark befahrenen Heidenheimer Straße erwartet.

Die Geh- und Fahrerschließung der vier privaten Wohngebäude (MP 6), sowie der privat betriebenen Pathologie (MP 5), der Gärtnerei (MP 9) und der Kleingärten (MP 10) sind im Verkehrskonzept nachzuweisen.

Das Quartier ist mit den Buslinien 4, 9 und 14 und drei Haltestellen in der Heidenheimer Straße sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### **4. Parkierung / bestehende Stellplatzanlagen**

Für den ruhenden Verkehr der Wohngebäude (Neubau und Bestandsgebäude) sind parzellenbezogene Lösungen, überwiegend in Tiefgaragen vorzuschlagen.

Für die in den Bestandsgebäuden der ehemaligen Klinik vorgesehenen Wohnungen (120 WE) sind 120 Stellplätze, überwiegend in Tiefgaragen nachzuweisen.

Der Stellplatzschlüssel für Wohngebäude beträgt 1 Stellplatz pro Wohnung.

Der Stellplatzbedarf für die gewerblichen Flächen ist gemäß den Mittelwerten der VwV Stellplätze nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze sind in einer Größenordnung von 20% der notwendigen Stellplätze vorzusehen.

Die Stellplatzanlagen westlich und nördlich des Klinikums und an der Einmündung des Leimgrubenweges in die Heidenheimer Straße (MP 11) sind mit der Aufgabe der Klinischen Nutzung nicht mehr erforderlich und können entwickelt werden.

Die notwendigen 12 Stellplätze (3 davon in Einzelgaragen) der privat betriebenen Pathologie (MP 5) sind auf dem Grundstück vorhanden und sollen dort belassen werden. Falls es dem Gesamterschließungskonzept dienlich ist, können diese Stellplätze auf dem Grundstück entsprechend neu angeordnet werden.

Die Einrichtungen der Universität (Psychiatrie, Kinder- und Jugendpsychiatrie, Wohnheime – MP 2, MP 3, MP4) haben einen Bedarf von zusammen 50 ebenerdigen Stellplätzen. Diese sind in der Nähe der best. Tiefgaragenzufahrt, südöstlich der Psychiatrie (MP 2) einzuplanen.

Die südwestlich gelegene Stellplatzanlage der Hochschule Ulm (MP 11.1) soll hinsichtlich ihrer Lage und der Anzahl der vorhandenen Stellplätze erhalten werden. Sie ist jedoch ins Freiflächenkonzept einzubeziehen.

## **5. Ver- und Entsorgung / Leitungsbestand**

Die Ver- und Entsorgung der zu erhaltenden Bestandsgebäude bleibt unverändert erhalten, die in den Entwicklungsflächen vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Neubau-maßnahmen entfernt. Die Ver- und Entsorgung des Entwicklungsgebiets ist über die angrenzenden Verkehrsflächen gesichert.

## **6. Energieeinsparung**

Ziel ist ein energiesparendes und nachhaltiges städtebauliches Gesamtkonzept. Daher sollen im Baugebiet Passivhäuser oder Gebäude realisiert werden, deren Energieverbrauch mind. 30% unter der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung liegt.

## **7. Zielgruppen**

Auf Grund der Nähe zur Innenstadt, zur Hochschule, zu den Kliniken am Michelsberg und wegen der guten Anbindung an den Naturraum Örlinger Tal verbindet dieses zukünftige Wohngebiet hochwertiges städtisches Wohnen mit den Qualitäten eines fußläufig erreichbaren Naherholungsgebiets.

Zielgruppen sind Familien, Paare, Singles, Ältere und Studenten. Für sie soll ein vielfältiges Wohnungsangebot mit einem Mix aus großen und kleineren Wohnungen in überschaubaren baulichen Einheiten geschaffen werden.

Familienfreundliche Konzepte sollen ebenso realisierbar sein, wie generationenübergreifende und gemeinschaftsfördernde Wohnformen.

## **8. Lärm**

Das Planungsgebiet ist vom Verkehrslärm der Stuttgarter und Heidenheimer Straße sowie vom Schienenlärm der Bahnstrecken Ulm-Stuttgart und Ulm-Heidenheim betroffen. In der Nacht erreicht die Immissionsbelastung durch den Güterverkehr auf der Schiene im westlichen Planungsbereich den Wert von 62 dB. Am Tag ist die Belastung durch den Bahnverkehr erheblich geringer und beträgt max. 55 - 57 dB (siehe Anlagen Lärmimmission Wohnbauflächen – das vorliegende Lärmgutachten kann im Internet unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) eingesehen werden).

Ein wirksamer aktiver Lärmschutz entlang der auf einem Damm liegenden Bahntrasse scheidet auf Grund der Topographie und der Durchlüftungsfunktion des Örlinger Tals für die Innenstadt aus.

Für die lärmbelasteten Bereiche im Wettbewerbsgebiet werden Vorschläge für passive Lärmschutzmaßnahmen durch städtebaulich sinnvolle Gebäudeformationen erwartet.

Ausgelobt: Ulm, den 12.03.2010

Stadt Ulm, Münchner Straße 2, 89073 Ulm  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wetzig