

# **AREAL „BÜDINGEN“ KONSTANZ**

## **Einladungswettbewerb**

**Auslobungstext**

**Baden-Württembergische Versorgungsanstalt  
für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte 30.09.2005**

## **TEIL A**

### **1. Anlass und Zweck des Wettbewerbs**

Die Versorgungsanstalt ist Eigentümerin eines ca. 3,9 ha großen Grundstücks in Konstanz, im rechtsrheinischen Stadtteil Petershausen Ost, unmittelbar an der Seeuferpromenade des Bodensees gelegen.

Das außerordentlich attraktive Grundstück war ursprünglich mit einer privaten Klinik für Herz- und Kreislauferkrankungen bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Gebiet seit 1987 als Sonderbaufläche für ein Hotel aus.

Nach jahrelangen erfolglosen Bemühungen, das Grundstück entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einer wirtschaftlich vertretbaren Nutzung zuzuführen, soll nun der Bebauungsplan geändert werden.

Um die Bebaubarkeit tatsächlich zu erreichen, ist eine geänderte Nutzungsmischung notwendig.

Zur Findung einer wirtschaftlichen Nutzung und als Vorbereitung für die Bebauungsplanänderung (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird deshalb ein Einladungswettbewerb als Ideenwettbewerb ausgelobt.

### **2. Auslober und Wettbewerbsbetreuung**

Auslober ist die Versorgungsanstalt im Einvernehmen und enger Zusammenarbeit mit der Stadt Konstanz.

#### **Wettbewerbsbetreuer**

Martin Schäfer, Dipl.-Kfm., MRICS

Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte

72074 Tübingen

Tel.: 07071/201221 Fax: 07071/26934

Mail: [info@bwva.de](mailto:info@bwva.de) und [martin.schaefer@bwva.de](mailto:martin.schaefer@bwva.de)

Jochen Gronle, Dipl.-Ing.

Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz

Tel.: 07531/900-517

Fax: 07531/900-526

Mail: [GronleJ@stadt.konstanz.de](mailto:GronleJ@stadt.konstanz.de)

### **3. Gegenstand des Wettbewerbs**

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Bebauung des Areal „Büdingen“ in Konstanz.

### **4. Wettbewerbsart**

Der Wettbewerb ist als einstufiger Ideenwettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs ausgeschrieben.

Das Verfahren ist anonym.

Alle am Verfahren Beteiligten erklären sich durch ihre Mitwirkung mit den genannten

Wettbewerbsbedingungen einverstanden.

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden die folgenden Architekten eingeladen:

**Léon Wohlhage Wernik**  
**Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin**

**Prof. Rüdiger Kramm, Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner und Städtebauarchitekt**  
**Axel Strigl, Dipl.-Ing. Architekt**  
**GbR, Architekten und Diplom Ingenieure, Darmstadt**

**bäuerle.lüttin architekten bda, Konstanz**

**LEHEN drei**  
**Architekten Stadtplaner, Stuttgart**  
**Diplomingenieure. Freie Architekten BDA, Freie Stadtplaner SRL, GbR**

**Jutta Braun + Christian Müller**  
**Architekten, Konstanz**

**Ackermann & Raff, Tübingen**  
**Freie Architekten und Stadtplaner BDA**

Die Zusammenarbeit mit Freiraum- und Landschaftsarchitekten und ggf. spezialisierte Planer für Hotelbau wird empfohlen.

## **5. Preisgericht**

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

### **Fachpreisrichter**

Frau Rita Schiess Dipl.-Architektin ETH, BSA, SIA  
Frau Prof. Monika Daldrop, Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanerin, Stuttgart  
Herr Prof. Markus Neppel, Dipl.-Ing., Architekt und Stadtplaner  
Herr Volker Fouquet, Dipl.-Ing. Architekt, Bürgermeister, Baudezernent  
Herr Klaus A. Blanke, Dipl.-Ing. Freier Architekt und Stadtplaner, BM a. D.

### **Stellvertretender Fachpreisrichter**

Frau Mechthild Kreis, Dipl.-Ing. (FH), Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz  
Stellvertretende Fachpreisrichterin Freiraum- und Landschaftsplanung  
Frau Elke Ukas, Dipl. Ing. Freie Landschaftsarchitektin, Karlsruhe

### **Sachpreisrichter**

Herr Winrich Kuhberg, Direktor der Versorgungsanstalt, Tübingen  
Herr Oberbürgermeister Horst Frank, Konstanz  
Gemeinderat CDU, Konstanz  
Gemeinderat FGL, Konstanz

### **Stellvertretende Sachpreisrichter**

Herr Dr. Roland Hepp, Stv. Direktor der Versorgungsanstalt, Tübingen

Gemeinderat FDP, Konstanz  
Gemeinderat FWG, Konstanz

### **Sachverständiger Berater (ohne Stimmrecht)**

Herr Martin Schäfer, Dipl.-Kfm., MRICS, Referatsleiter Liegenschaften Versorgungsanstalt, Tübingen

Herr Aster, Dipl.-Ing. (FH), Verkehrsingenieur, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz

Martin Wichmann, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Fachbereich Umwelt, Stadt Konstanz

## **6. Vorprüfung**

Krisch + Partner, Freie Architekten BDA Stadtplaner SRL, Reutlinger Str. 4, Tübingen

Jochen Gronle, Dipl.-Ing., Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz

## **7. Wettbewerbsunterlagen**

Die Wettbewerbsunterlagen werden rechtzeitig vor dem Colloquium versandt bzw. beim Colloquium verteilt.

Sie bestehen aus:

Lageplan 1:500,

Bebauungsplan alt,

Plan des Baumbestandes mit Bewertung und Ausweisung der Naturdenkmale,

Faunistische Voruntersuchung,

Gründungsgutachten (Zusammenfassung),

Städtebauliche Rahmendaten „Areal Büdinger“ des Dezernats III der Stadt Konstanz,

Modellplatte 1:500.

Die Unterlagen werden soweit möglich auf einer CD-ROM geliefert.

Die Modellplatte wird beim Colloquium überreicht.

## **8. Wettbewerbsleistungen**

Es werden folgende Leistungen gefordert:

Lageplan als Dachaufsicht mit Geschosshöhen und Freiflächengestaltung 1:500,

Wohngrundrisse in wesentlichen Geschossen 1:200, Hotelgrundrisse 1:500

Schnitte soweit zum Verständnis erforderlich, mindestens zwei 1:200 bzw. 1:500,

ggf. Perspektiven/Skizzen/Ansichten in freier Darstellung,

Modell 1:500,

Erläuterungsbericht, (maximal 2 Seiten DIN A4)

Berechnungen der BGF, GFZ, GRZ, Wohnflächen, Nutzungsflächen getrennt für

Hotel, Wohnungen und Pavillon,

Nachweis der Zimmeranzahl des Hotels bzw. des Hotelannexes,

Stellplatznachweis.

Die Zeichnungen sind auf maximal **2 DIN A0 Blättern** darzustellen und in **dreifacher** Ausfertigung **ungefaltet** zu liefern.

Modelle und Zeichnungen aller Teilnehmer werden Eigentum des Auslobers.

## **10. Beurteilungskriterien**

Es gelten die Beurteilungskriterien nach GRW.

## **11. Termine**

### **Colloquium**

Donnerstag **06. Oktober 2005 um 11<sup>o</sup> Uhr** im Sitzungssaal Verwaltungsgebäude Laube, Untere Laube 24, 78462 Konstanz.

Die Teilnahme ist für alle Eingeladenen verbindlich.

Das Colloquium dient der Einführung in die Wettbewerbsaufgabe und bietet Gelegenheit zur Fragenbeantwortung.

Das Protokoll des Colloquiums wird Bestandteil der Auslobung.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gelände **vorher** von den Teilnehmern besichtigt wurde.

### **Abgabetermin (Zeichnungen, Erläuterungsbericht und Berechnungen)**

Montag **14. November 2005 bis 16<sup>o</sup> Uhr** im Gebäude der Baden-Württembergischen Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte, Gartenstraße 63, 72074 Tübingen.

### **Abgabetermin (Modell)**

Freitag **18. November 2005 bis 12<sup>o</sup> Uhr**, Verwaltungsgebäude Laube, Untere Laube 24, 78462 Konstanz.

Es gilt der Zeitpunkt der Empfangsbestätigung, bzw. das auf dem Einlieferungsschein des Transportunternehmens angegebene Einlieferungstermin.

Die Teilnehmer haben ggf. selbst den Nachweis der rechtzeitigen Anlieferung zu führen.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

Alle eingereichten Pläne, Berechnungen, Erläuterungsbericht und das Modell sind mit einer sechsstelligen Kennzahl in der oberen rechten Ecke zu versehen.

### **Vorprüfung**

Die Vorprüfung findet im Gebäude der Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte Baden-Württemberg, Gartenstraße 63, 72074 Tübingen statt.

### **Preisgericht**

Das Preisgericht tagt am Dienstag 22. November 2005 in Konstanz.

Es erfolgt hierzu eine separate Einladung.

Der Auslober teilt den Teilnehmern unverzüglich das Ergebnis des Wettbewerbs mit.

## **12. Bearbeitungshonorar**

Als Bearbeitungshonorar sind für jedes eingeladene Büro, bei vollständiger Erbringung der Leistungen und fristgerechter Abgabe, 5.000 € zuzüglich Mehrwertsteuer vorgesehen.

## **13. Preise**

Es stehen 10.000 € Preisgeld zur Verfügung. Über die Verteilung des Preisgeldes entscheidet das Preisgericht.

### **13. Weitere Bearbeitung, Urheberrecht**

Es ist vorgesehen einen oder mehrere Preisträger mit der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu beauftragen.

Die Versorgungsanstalt geht diesbezüglich jedoch **keine rechtliche Verpflichtung** ein.

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die GRW geregelt.

## **TEIL B**

### **1. Planungsgebiet und Eigentümerin**

Das so genannte „Areal Büdingen“ liegt im rechtsrheinischen Stadtteil Petershausen Ost an der Seeuferpromenade des Bodensees. Das Gebiet ist etwa 3,9 ha groß. Bis 1971 befand sich auf dem Grundstück ein privates Sanatorium für Herz- und Kreislauferkrankungen. Von der Bebauung blieb lediglich die so genannte „Villa Büdingen“, ein denkmalgeschütztes Wohngebäude am Südweststrand, übrig. Erhalten blieb auch ein zum Teil sehr attraktiver Baumbestand. Heutige Eigentümerin ist die Baden-Württembergische Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte mit Sitz in Tübingen.

### **2. Planerische Vorgaben**

Der geltende Bebauungsplan sieht SO-Gebiet für ein Hotel, Hotelappartments und einen Café-Pavillon vor. Es liegt eine rechtswirksame Baugenehmigung für diese Nutzungen vor.

Trotz vielfacher Bemühungen konnte dieses Projekt nicht realisiert werden.

Die Stadt Konstanz ist nun bereit den Bebauungsplan zu ändern und ggf. im Rahmen eines Vorhaben – und Erschließungsplans in anderer Form bebauen zu lassen.

Folgende städtebaulichen Vorgaben sollen auf Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt für die Bebauungsplanänderung gelten:

50 % Hotelnutzung, 50 % Wohnnutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, überbaubare Fläche ca. 11.700 qm

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, Geschossfläche ca. 47.000 qm

Freiraum

- 50 % des Geländes muss öffentlich zugänglich sein.
- die Außenanlagen sind insgesamt barrierefrei zu gestalten.
- aktualisierte Bewertung des Grünbestandes (siehe Wettbewerbsunterlagen)

Erschließung

- zweifache Erschließung über die Mainaustraße

Im Übrigen wird auf die mit den Wettbewerbsunterlagen zur Verfügung gestellte städtebauliche Untersuchung – städtebauliche Rahmendaten „Büdingen-Areal“ – des Dezernats III der Stadt Konstanz hingewiesen.

Auf eine Vorgabe der Geschossigkeit wird ausdrücklich verzichtet. Es ist Aufgabe der Entwurfsverfasser im Spannungsfeld des Grünbestandes und der gewünschten Bebauungsdichte unter Würdigung der Umgebungsbebauung die Höhe der Gebäude vorzuschlagen.

### **3. Wohnbebauung**

Es wird eine Wohnbebauung des gehobenen bis höchsten Standards erwünscht, für den östlichen Grundstücksteil bis an die Uferpromenade heran.

Erschließung von der nordöstlichen Grundstücksecke über die Mainastraße und über die Glärnischstraße.

Erwartet wird eine zum Bodensee abfallende Bebauung, in einzelnen Baukörpern oder in gegliederter Bebauung, unter Berücksichtigung der Naturdenkmale, mit möglichst häufiger Sicht auf den Bodensee und fußläufigem Zugang zur Seeuferpromenade.

Es ist ein wirtschaftlicher Wohnungsmix von Zwei- bis Fünzimmerwohnungen, von ca. 50 bis maximal 150 qm Wohnfläche, mit großzügigen Terrassen oder Balkonen/Loggien, barrierefrei vorzusehen.

Im Einzelfall können, z.B. in Dachgeschossen auch größere Wohnungen, ggf. durch Zusammenlegung, vorgesehen werden.

Die Wohnbebauung ist auf Tiefgaragen mit direktem Zugang zu den Wohnungen zu errichten. Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Die Tiefgaragenzufahrt für die Wohnungen kann auch getrennt von der Mainastraße aus erfolgen.

Die Gesamtwohnanlage ist so zu konzipieren, dass ein kontrollierter Zu- und Abgang geschaffen werden kann.

#### **4. Hotel**

Im nordwestlichen Grundstücksteil ist ein Hotel mit Zugang zur Seeuferpromenade, ggf. über eine abzutretende öffentliche Fläche (evtl. mit Café-Pavillon) zu planen. Gedacht ist an ein Vier-Sterne-Hotel mit Restaurant, Bar, Tagungsräumen und Wellnessbereich.

Alternativ ist auch ein Hotelannex mit Appartements in Kombination mit einem bestehenden Hotel, ggf. als Boardinghouse denkbar.

Stellplätze in einer Tiefgarage.

Erschließung über die Glärnischstraße.

#### **5. Pavillon/öffentliche Fläche**

Zwischen „Villa Büdingen“ und künftiger Wohnbebauung an der Seeuferpromenade kann auf einer öffentlichen oder privaten Fläche ein Pavillon (z.B. Café) vorgesehen werden. Erschließung und Andienung erfolgt über die Glärnischstraße.

#### **6. Aufgabe und Ziel des Wettbewerbs**

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer ist es für die neue Nutzungsverteilung Ideen zu unterbreiten, welche als handfeste Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Änderung des Bebauungsplans dienen können.

Ziel ist es das Grundstück endlich einer Bebauung zuzuführen.

Dazu müssen Vorschläge unterbreitet werden, die ökonomisch vertretbar, einerseits die besondere Qualität des Grundstücks berücksichtigen und andererseits zur Realisierung führen.

Es ist dabei zu beachten, dass das Grundstück zwischen Wohnbebauung und Hotel real geteilt werden kann.

Tübingen, den 30.09.2005