

Umbau Gewerbebrache zu Mehrgenerationenwohnhaus

Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8

Aufgabenstellung



Auftraggeber: Rodewischer Wohnbau GmbH
über
Stadtverwaltung Rodewisch
Wernesgrüner Straße 32
08228 Rodewisch

Datum: 10.12.2020

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Gebäude
4. Planungsaufgabe
5. Geforderte Unterlagen
6. Verfahren
7. Verfahrensteilnehmer und –bedingungen
8. Urheberrecht
9. Präsentation
10. Beurteilung
11. Ziel
12. Vertragsverhältnis
13. Anlagen

1. Allgemeines

Die Stadt Rodewisch mit ca. 6600 Einwohnern verfügt über keinen historisch gewachsenen Ortskern. Seit acht Jahren werden im Rahmen der Förderprogramme EFRE und Stadtumbau Planungen zur Entwicklung eines Stadtzentrums umgesetzt. Dieser Prozess wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen.

Das Ortszentrum befindet sich in den Bereichen zwischen Kirche, Auerbacher Straße, Postplatz und einem Stück der Wernesgrüner Straße bis zur Hausnummer 16. An der östlichen Grenze des Stadtumbaugebietes „Mitte“ befindet sich die Gewerbebrache Wernesgrüner Straße 14, gut einzusehen von der aus Richtung Wernesgrün kommenden innerörtlichen Umgehungsstraße B 169. Aus diesem Grund wird auf die städtebauliche Entwicklung dieser Brache zu einer Wohnanlage im Areal „Mitte“ großes Augenmerk gelegt.

Der Bewerber sollte eine Wohnanlage als Mehrgenerationenwohnhaus unter Verwendung der als Vorplanung vorliegenden Grundrisslösung planen und umsetzen.

Die Aufteilung und die Anzahl der Wohnungen ergeben sich aus der vorhandenen Bausubstanz und der daraus resultierenden genehmigungsfähigen Planung.

Erforderliche Freiflächen, Zuwegungen, Verkehrsanbindung, Parkstellflächen sind auf der Grundlage der für Sachsen gültigen Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen zur Errichtung von Mehrgenerationswohnungen zu planen.

2. Grundstück

Das Gebäude befindet sich auf dem städtischen Grundstück, Flurstück Nr. 474/5, welches als Eckhaus an die Wernesgrüner und die Gabelsberger Straße angrenzt. Auf der Wernesgrüner Straße gegenüber liegend befindet sich eine mehrgeschossige Reihenbebauung, teilweise aus der Gründerzeit. Den oberen Abschluss des beplanbaren Grundstücks bildet eine öffentliche Grünfläche, welche an das Friedhofsgelände anschließt.

Östlich und westlich befindet sich jeweils lockere Bebauung.

Die Erschließung und Verkehrsanbindung ist über die Wernesgrüner und Gabelsberger Straße gesichert.

Das Gelände steigt von der Wernesgrüner Straße als tiefsten Punkt nach Süden an.

3. Gebäude

Das Gebäude ist ein 3-geschossiger Ziegelbau mit einem von der Wernesgrüner Straße aus ebenerdigen Kellergeschoss. Bedingt durch die Hanglage ist das Erdgeschoss an der Südseite ebenerdig begehbar. Ein Treppenhaus an der Westseite des Gebäudes mit straßenseitigem Haupteingang erschließt Kellergeschoss und 3 Obergeschosse.

Das Dach wurde als Satteldach mit Walm und Dachgauben ausgebildet. Das Geschoss ist über eine Einschubtreppe erreichbar.

Der Komplex wurde mehrfach an- und umgebaut. Der westseitige Ursprungsbau wurde ca. 1888 als Geschäftsgebäude errichtet. 1939 erfolgte die Erweiterung an der Gabelsberger Straße, was zum jetzigen Grundriss als Winkelbau führte. Der neuere Teil wurde etwas vorgesetzt und ist dadurch von außen gut zu erkennen.

Die Geschossdecken bestehen teilweise aus Holzbalken und Dielung, sowie Stahlträgern mit Füllkörpern. Die Geschosse waren als Säle für Textilfertigung vorgesehen. Die Decken werden mit Pfeilern gestützt. Im 2. Obergeschoss befanden sich Büroräume.

Der Gebäudekomplex war bis ca. 1995 als Textilfirma in Betrieb. Ab 1990 erfolgten einige Modernisierungsarbeiten. Danach befand sich im 1. Obergeschoss bis ca. 2005 ein Markt für Weihnachtsartikel.

2020 erfolgte der Teilabbruch des westlichen, älteren Gebäudeteils mit Wohnung und den Lageranbauten.

Der verbliebene Baukörper wurde auf Grund seiner guten Bausubstanz und dem relativ guten Bauzustand als stadtbildprägendes Gebäude erhalten. Der Baukörper liegt sehr zentral aber in einer ruhigen, nach Süden sehr grünen, unverbaubaren Umgebung.

4. Planungsaufgabe

Der Bauherr möchte gemeinsam mit der Stadt Rodewisch den vorhandenen Baukörper zu einem Mehrgenerationenwohnhaus umbauen. Das Objekt soll funktionell, gestalterisch gelungen, kosten- und folgekostengünstig, technisch zukunftsorientiert und nachhaltig sein.

Die Planung kann auf der Grundlage der Vorplanungsgrundrisse weiter geführt werden.

Dem Planer steht frei, einen weiteren geeigneten Vorschlag einzubringen.

Die Sächsische Bauordnung und alle für Sachsen gültigen Vorschriften und Richtlinien bei der Errichtung und beim Umbau von Wohnhäusern sind einzuhalten. Empfehlungen

für Raumkonzepte, Stellflächen, Nutz- und Wirtschaftsflächen sollten dabei berücksichtigt werden.

Dem Planer ist überlassen, welche Wohnungsgrößen er vorsieht. Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierearm erreichbar sein und über entsprechende barrierefreie oder barrierearme Raum- und Sanitärflächen verfügen.

Zu begrüßen wäre die Einrichtung von Fahrradstellplätzen, auch mit Ladestation für Fahrradakkus denkbar und Stellflächen für Kinderwagen und/oder altersbedingte Fortbewegungsmittel.

Als zu beplanende Grundstücksfläche dient nur ein Teil des Flurstücks 474/5. Die Ausdehnung beträgt jeweils von der Gebäudekante nach Süden ca. 18 m und nach Westen ca. 10 m. Die Freianlage soll Zuwegungen, PKW-Stellflächen, Wirtschafts- und Grünflächen enthalten.
Die Fläche ist noch nicht vermessen.

Mit dem Wohnungsangebot möchte der Bauherr sowohl Familien, Einzelpersonen als auch Paare jedes Alters als Mietinteressenten ansprechen.

Wünschenswert ist, die Aufteilung und Gestaltung des mehrgeschossigen Objektes unter Berücksichtigung der baurechtlichen Bestimmungen so vorzunehmen, dass die Wohnungen über Terrassen oder Balkone verfügen und dem Bauherren eine Vermietung im mittleren Preissegment ermöglicht.

Es ist eine Kostenschätzung nach DIN 276, jeweils getrennt für Gebäude und Freiflächen für die von Ihnen vorgelegte Planung zu ermitteln.

Die zu vergebenden Planungsleistungen umfassen die Leistungsphasen 1 bis 8 (9). Es wird ein Stufenvertrag abgeschlossen, welcher vorsieht, die Leistungsphasen 1 und 2 sofort bei Vertragsabschluss, in Stufe 2 die Leistungsphasen 3 und 4 sowie in Stufe 3 die Leistungsphasen 5 bis 8 (9) zu beauftragen.

5. Geforderte Unterlagen

Es sind das Gesamtareal, Grundrisslösungen, Ansichten darzustellen.

Kostenschätzung, Betriebs- und Folgekosten, Wirtschaftlichkeitsprüfung, ein Energiekonzept und eine Mietkalkulation sind beizufügen. Sie können an Hand eines vergleichbaren Objektes vorgenommen werden.

6. Verfahren

Wertungsverfahren entsprechend beigefügten Bewertungsschemen.

7. Verfahrensteilnehmer und -bedingungen

Die Aufgabenstellung richtet sich an Architekten, Planungs- und Ingenieurbüros sowie an Planungsgemeinschaften.

Der Bewerber zieht sich eigenverantwortlich geeignete Fachplaner zu Rate.

Die Fachplanungen sind im Rahmen des Verfahrens als separate Verträge mit anzubieten.

Es besteht kein Recht auf Vergütung.

8. Urheberrecht

Das Urheberrecht verbleibt beim Verfasser. Eine Weiterverwendung eingereichter nicht gewerteter Vorschläge erfolgt nicht.

9. Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt ausschließlich durch die Bewertungskommission nach Eingang der Bewerbungen.

Die Beurteilungs-/Bewertungskriterien werden der Aufgabenstellung beigefügt.

10. Ziel

Nach Abschluss der Bewertung wird dem Bauherren eine Empfehlung über das geeignetste Büro zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Büros werden über die Entscheidung nach Beschlussfassung in Kenntnis gesetzt. Es ist beabsichtigt, das erfolgreiche Büro mit der Planung der Einrichtung zu beauftragen.

11. Vertragsverhältnis

Mit dem Angebot oder der Bewerbung ist kein Vertragsverhältnis entstanden.
Es erfolgt keine Erstattung von Ausgaben und Leistungen.

12. Anlagen

Folgende Unterlagen werden mit der Aufgabenstellung ausgereicht:

1. Übersichtspläne
 1. Überflugkarte 1:2000
 2. Flurkarte 1:1000
 3. Lageplan 1:500 beplanbare Fläche
 4. Lageplanausschnitt 1:1000 historisch
2. Fotodokumentation
3. Bestandszeichnungen
 1. Ansichten
 2. Grundrisse
 3. Grundriss, Schnitte
4. Grundrissvorschlag
5. Honorarverträge: Gebäude, HLS, Elektro, Statik, Freiflächen