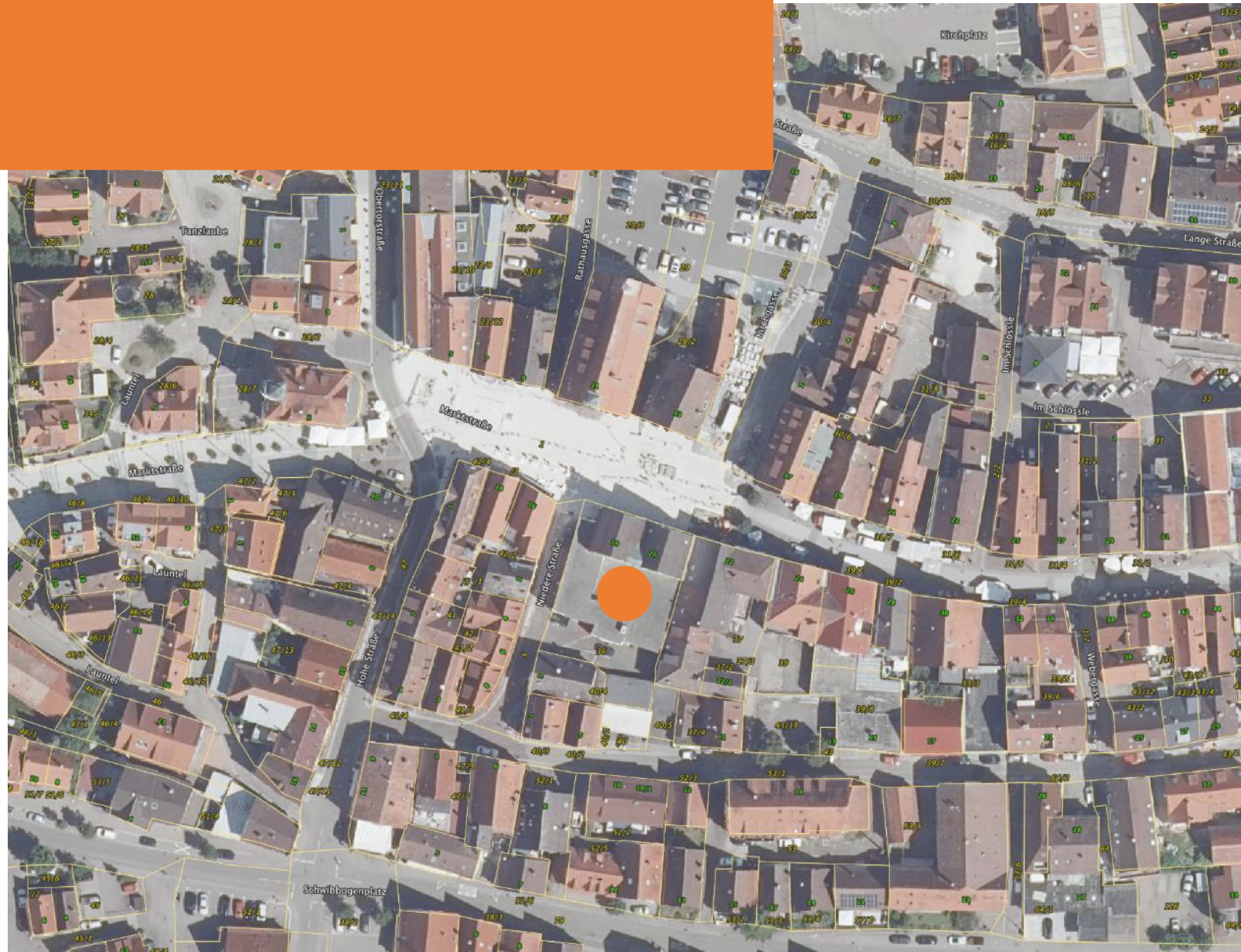


# Konzeptvergabe Areal Marktstraße

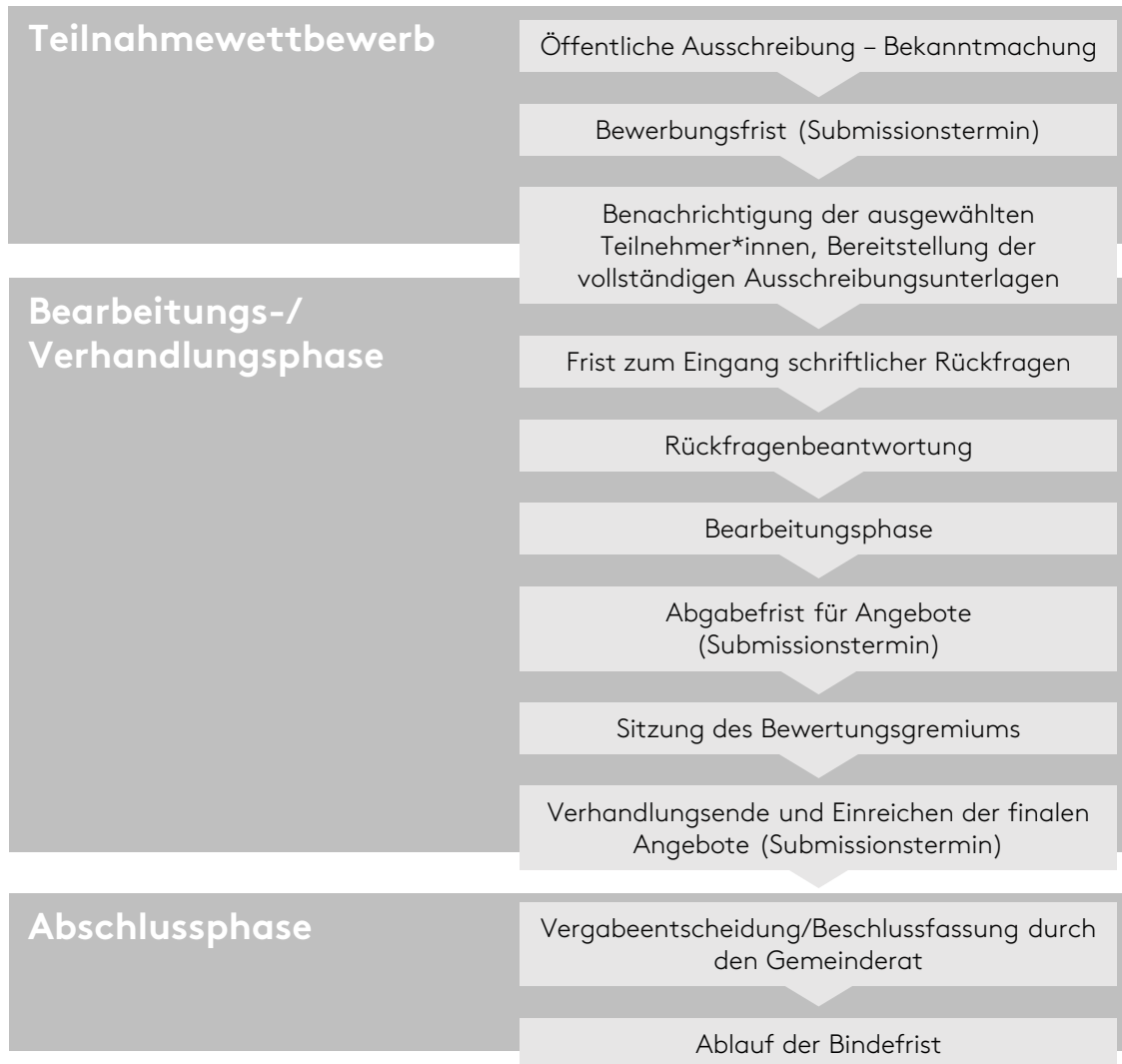


|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

# Luftbild



## 1.3 Vergabeart und Ablauf (S. 7-8)



## 1.10 Vorprüfung und Bewertungsgremium (S. 15)

### Bewertungsgremium

#### **Sachjuroren mit Stimmrecht:**

- Oberbürgermeister Dieter Henle
- Roman Holl, Stadt Giengen
- jeweils zwei Vertreter\*in der drei Gemeinderatsfraktionen

#### **Stellvertretende Sachjuroren:**

- jeweils ein\*e Stellvertreter\*in der drei Gemeinderatsfraktionen
- Claudia Schnürle, Stadt Giengen

#### **Fachjuroren mit Stimmrecht:**

- Bürgermeister Alexander Fuchs
- Karl-Heinz Walter, Reschl Stadtentwicklung

#### **Stellvertretende Fachjuroren:**

- Günther Ingold, Stadt Giengen

### Vorprüfung

- Roland Köhler, Reschl Stadtentwicklung
- Susanna Manzke, Reschl Stadtentwicklung

## 1.7 Angebotsbestandteile (S. 12)

### Leistungsteil

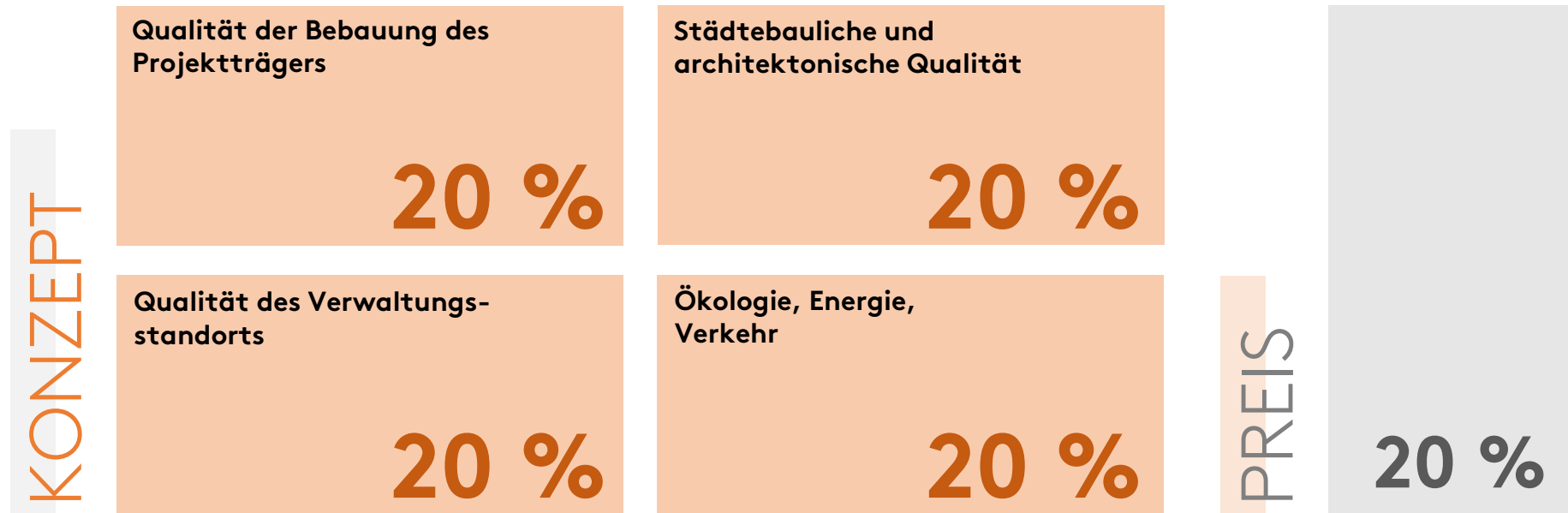
- a. Kaufpreisangebot zum Erwerb der für die Umsetzung vorgesehenen Liegenschaften
- b. Preis für Herstellung und Übergabe des zu erstellenden Verwaltungsstandorts
- c. Vorbereitung und Durchführung eines nicht offenen Planungswettbewerbs
- d. Verbindlicher Zeitplan für die Umsetzung, inklusive Angaben zu Planung, Umsetzung und Übergabe des Verwaltungsstandorts
- e. Beauftragung der notwendigen Ingenieur- und Gutachterleistungen zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Beauftragung eines Dritten mit der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a bis 4a BauGB

## 1.7 Angebotsbestandteile (S. 12)

### Konzeptplanung

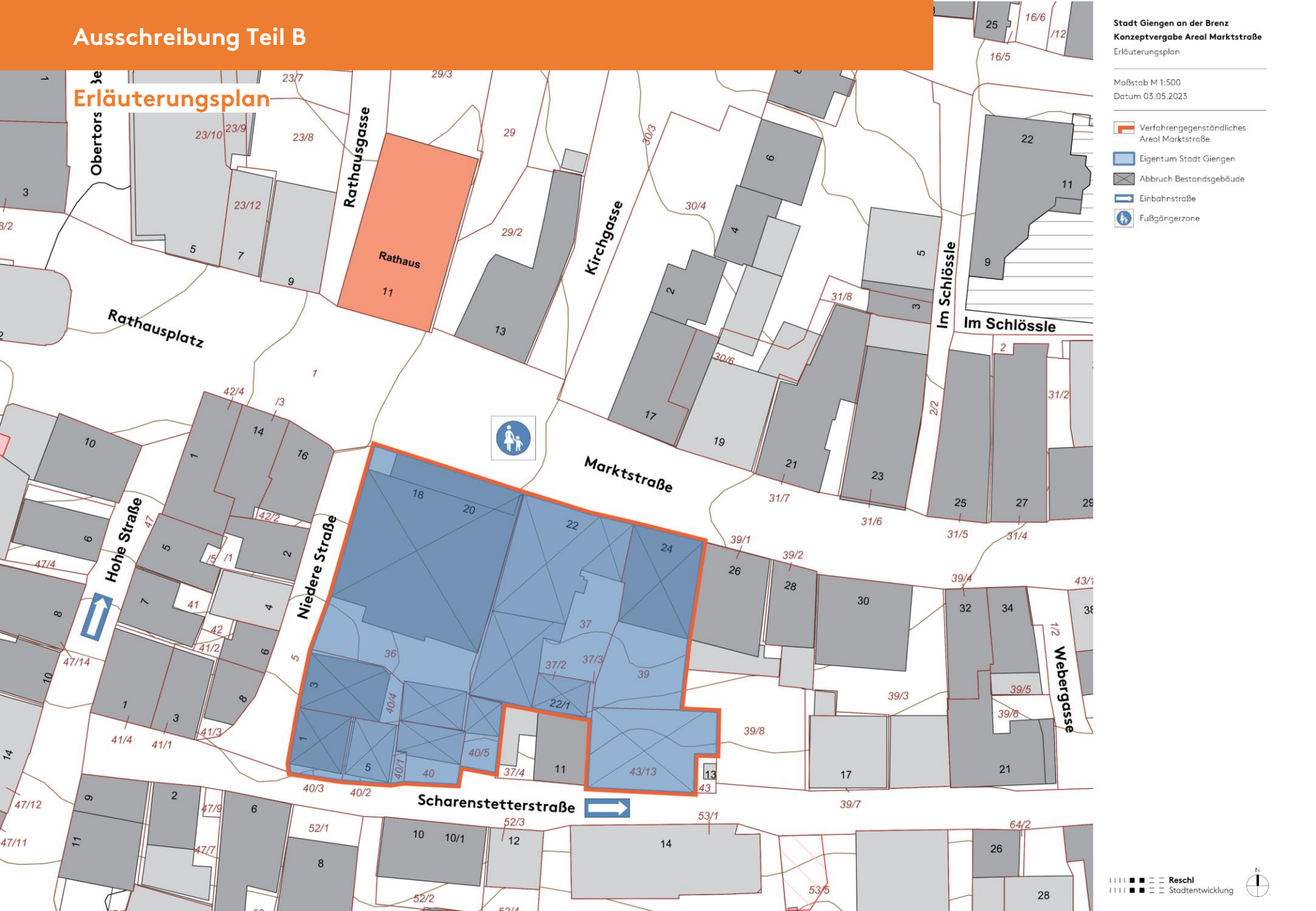
- Schwarzgrünplan im Maßstab 1:500
- Städtebauliches Konzept im Maßstab 1:200
- Architektonisches Konzept im Maßstab 1:200
- Freiflächenkonzept für das Areal im Maßstab 1:200
- Zwei Schnitte im Maßstab 1:200
- Optional atmosphärische Darstellungen
- Erläuterungsbericht mit städtebaulichem und gestalterischem Konzept, Nutzungskonzeption sowie Aussagen zur wirtschaftlichen Verwertung je Nutzung
- Berechnung der städtebaulichen Kennzahlen
- Verzeichnis der Unterlagen
- Abgabe der Pläne gedruckt in zweifacher Ausführung sowie als druckbare inhaltsgleiche PDF

## 1.11 Bewertung (S. 16)



# Ausschreibung Teil B

## Erläuterungsplan



Stadt Giengen an der Brenz  
Konzeptvergabe Areal Marktstraße  
Erläuterungsplan

Maßstab M 1:500  
Datum 03.05.2023

- Verfahrengegenständliches Areal Marktstraße
- Eigentum Stadt Giengen
- Abbruch Bestandsgebäude
- Einbahnstraße
- Fußgängerzone

Reschl  
Stadtentwicklung





### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung (S. 26)

#### 3.1.1 Städtebau

- Planungsziel ist eine altstadtgerechte Fassadengestaltung:
  - Wechsel Materialität, kleine Vor- und Rücksprünge und Visierbrüche
  - Gestalterische Gliederung der Marktstraße mit mind. drei bis vier Fassadeneinheiten
  - Gestalterische Gliederung der Scharenstetterstraße mit ebenfalls mind. vier Fassadeneinheiten
- Steildächer (45° und mehr) sind zum öffentlichen Raum hin erforderlich.
- Baulinie ist die Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Straßen.
- Raumkanten entlang der Marktstraße und der Scharenstetterstraße sind zu schließen.
- Überbauten (Zugänge, Zufahrten) sind zulässig.
- Loggien zur Marktstraße nur in einem untergeordneten Maße hinnehmbar, Loggien zu den übrigen Straßen zulässig
- Zum Blockinnern liegende Balkone, Loggien und Terrassen sind zulässig.
- Schaufensterfronten sind deutlich zu gliedern; in Obergeschossen sind nur stehende Fensterformate zulässig.

### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung (S. 27)

#### 3.1.2 Urbanität mit Dichte und Nutzung

- Entwicklung des besonderen Wohngebiets zu einem Urbanen Gebiet oder einem Kerngebiet
  - > ermöglicht breites Nutzungsspektrum (z. B. großflächiger Handel)
- Ansiedelung möglichst frequenzbringender Einrichtungen in der Marktstraße (Außenbewirtschaftung auf öffentlichem Grund)
- Ermöglichung einer deutlichen Nachverdichtung
- Zulässige Dichte: Grundflächenzahl von 0,8 (evtl. 1,0) in Verbindung mit den zulässigen Trauf- und Firsthöhen
  - Zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden aus dem vorhandenen Bestand abgeleitet.

### 3.2 Verkehr (S. 28)

- Marktstraße als Fußgängerzone mit Außengastronomie
  - > keine Haupterschließung möglich
- Scharenstetterstraße ist nur begrenzt belastbar (eng, wenige Stellplatzflächen); Stadt Giengen entwickelt ein Konzept zur Verkehrsabwicklung für das Areal auch mit der Prüfung der Option zwei Tiefgaragen auf Dauer miteinander zu verbinden (Anbindung über die Lederstraße).
- Zielsetzung: schlüssige und gut erreichbare Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Minimierung von Störungen der Nachbarschaft und der öffentlichen Erschließungen durch Zu- und Abfahrt bzw. Anlieferungen
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen möglich (unterirdische GRZ von 1,0)
- Tiefgarage mit Angebot von E-Lademöglichkeiten; Vorbereitung einer solchen Möglichkeit für alle Stellplätze
- Einfach anfahrbare Fahrradstellplätze in hoher Qualität (Überdachung, Lademöglichkeiten)

### 3.3 Ökologie und Energie (S. 28)

- Begrünung von flachen oder flach geneigten Dächern (nicht für anderweitige Nutzungen vorgesehen)
- Fassadenbegrünung ist erwünscht, Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielsetzungen zu prüfen.
- Großzügige Bepflanzung von Freiflächen (ausreichende Erdüberdeckung unterbauter Flächen)
- Ziel eines energetisch optimierten Gebäudes mit einem kompakten Baukörper und einer gut gedämmten Fassade
- Verwendung von Baustoffen mit geringem ökologischen Fußabdruck
- Berücksichtigung der Wärmeplanung; Wunsch nach gemeinsamer Wärmezentrale mit einer möglichen Versorgung weiterer Nachbarn
- Bau von Solarthermie und Fotovoltaik erwünscht, Dachziegel mit integrierter Photovoltaik („Solardachziegel“) sind explizit erwünscht.

### 3.4 Nutzungen (S. 29)

- Verwaltungsstandort mit attraktiver Erdgeschosszone
- Verantwortung für ein stimmiges Nutzungskonzept der Eigentumseinheit des Projektträgers liegt in dessen Händen.
- Öffentlichen Charakter der Erdgeschosszone zur Marktstraße (Einzelhandel, Gastronomie)
- Obergeschosse für Arztpraxen, gesundheitsnahe Dienstleistungen, Büroflächen etc.
- Wohnnutzungen ergänzend in Obergeschossen der gesamten Bebauung und in Erdgeschossen zur Niederen Straße und zur Scharenstetterstraße

## Zeit- und Maßnahmenplan

### Giengen an der Brenz

#### Konzeptvergabe Areal Marktstraße

#### Variante nachgelagerter Wettbewerb

Projekttafelplan

## Unverbindlicher Entwurf

Aug 23	Sep 23	Okt 23	Nov 23	Dez 23	Jan 24	Feb 24			Mai 24	Jun 24			Okt 24	Nov 24	Dez 24	Jan 25
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--	--	--------	--------	--	--	--------	--------	--------	--------

#### 1. Konzeptvergabe

Teilnahmewettbewerb	Aug 23	Sep 23	Okt 23	Nov 23	Dez 23	Jan 24	Feb 24			Mai 24	Jun 24			Okt 24	Nov 24	Dez 24	Jan 25
EU-Auftragsbekanntmachung																	
Bewerbungsfrist Teilnahmewettbewerb																	
Prüfung der Eignung und Auswahl der Bewerber*innen																	
<b>Angebotsphase</b>																	
Ausgabe der Unterlagen																	
Schriftliche Rückfragen																	
Schriftliche Beantwortung der Rückfragen																	
Abgabe der Abgebotsunterlagen/Erstangebote																	
Vorprüfung																	
Sitzung Bewertungsgremiums																	
Bindefrist der Erstangebote																	

#### 2. RPW

Verfahrensvorbereitung	Aug 23	Sep 23	Okt 23	Nov 23	Dez 23	Jan 24	Feb 24			Mai 24	Jun 24			Okt 24	Nov 24	Dez 24	Jan 25
Verfahrensvorbereitung																	
Verfahrensdurchführung																	
Sitzung der Bewertungskommission																	

#### Planung und Umsetzung

Fertigstellung Ende 2027

|||| ■ ■ = = **Reschl**  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung