

## **INVESTOREN- UND IDEENWETTBEWERB**

**als begrenzt offener Investorenwettbewerb  
in Anlehnung an RPW 2013**

**Ebene E2 Verbrauchermarkt / Freifläche Ebene E3  
Kreuzstrasse, D-78098 Triberg**



**Triberg Entwicklungs AG**  
Hauptstrasse 57  
78098 Triberg

Tel. 07722-953 251  
Fax: 07722-953 223  
E-Mail: [christin.rinnus@triberg.de](mailto:christin.rinnus@triberg.de)

## Inhaltsverzeichnis

### A. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

A.1	Anlass und Zweck des Wettbewerbs	3
A.2	Ablauf des Ausschreibungsverfahrens	4
A.3	Auslober und Vorprüfung	4
A.4	Gegenstand des Wettbewerbs	4
A.5	Verfahrensform	4
A.6	Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs	5
A.7	Vertraulichkeit	5
A.8	Unklarheiten in den Unterlagen	5
A.9	Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren	
A.9.1	Teilnahmeberechtigung	6
A.9.2	Teilnahmeerklärung	6
A.10	Preisgericht, Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung	7
A.11	Wettbewerbsunterlagen	7
A.12	Wettbewerbsleistung (Architekt)	7
A.13	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	9
A.14	Beurteilungskriterien Wettbewerb	9
A.15	Prämierung	9
A.16	Abschluss des Wettbewerbs und Ausstellung	9
A.17	Nicht bindendes Pachtpreisangebot	10
A.18	Nutzung	10
A.19	Haftungsausschluss	10
A.20	Termine	11

### B. Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

B.1	Situation	12
B.2	Rahmenbedingungen	
B.2.1	Abgrenzung der Planungsaufgabe	12
B.2.2	Struktur/Gebäude	12
B.2.3	Erschliessung/Stellplätze/technische Gebäudeausrüstung	13
B.2.4	Anforderungen Landesbauordnung	13

## A. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Wettbewerb wird als begrenzt offener Investorenwettbewerb in Anlehnung an die RPW 2013 in der Fassung vom 31. Januar 2013 ausgelobt. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für alle Beteiligten verbindlich, soweit die Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

Der Wettbewerb wurde durch Anzeigen im Bundesanzeiger, Staatsanzeiger Baden-Württemberg, Tageszeitungen bekannt gemacht.

### A.1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Die Triberg Entwicklungs AG plant für die Ebene E2 und die Ebene E3 in dem innerstädtischen Gebäude „Verbrauchermarkt“ die Durchführung eines Investorenwettbewerbs. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zu Deutschlands höchsten Wasserfällen und stellt einen wichtigen städtebaulichen Aspekt der Stadt Triberg dar.

Primäres Ziel des Verfahrens ist es, Ideen für eine attraktive Einrichtung zu entwickeln, welche sowohl für die Touristen der Stadt Triberg, als auch für die einheimische Bevölkerung eine Bereicherung darstellt. Durch die neuen Attraktionen soll eine Erhöhung der Aufenthaltsdauer im innerstädtischen Bereich angestrebt, sowie ein Maximum an gestalterischer Vielfalt mit architektonischem Anspruch erreichen werden.

Die geplanten Einrichtungen bzw. Nutzungen sollen für eine Belebung des innerstädtischen Bereichs sorgen. Internationales Publikum, Einheimische, vor allem auch Senioren, Familien mit Kindern und Schulklassen stellen die Zielgruppen dar. Eine ganzjährige Nutzung bzw. eine wetterunabhängige Nutzung ist zumindest in Teilbereichen anzustreben.

Zur Verfügung stehen die Geschossfläche der Ebene E2 des Gebäudes im innerstädtischen Bereich der Stadt Triberg sowie der Aussenbereich der Ebene E3 welche an das bestehende Schwarzwaldmuseum sowie an die B500 (Boulevard) angrenzt.

Die bereits geplante, zum jetzigen Zeitpunkt zu realisierende überbaute Nutzfläche der Ebene E2 beträgt ca. 630m<sup>2</sup>. Der angrenzende Aussenbereich (Terrasse) E2 beträgt ca. 1.470m<sup>2</sup>, hiervon sind ca. 2/3 überbaubar.

Die Freifläche der Ebene E3 ist über eine Fläche von ca. 600m<sup>2</sup> unterbaut und als Terrasse ausgebildet, welche nicht überbaut werden kann. Die angrenzende Freifläche zwischen Schwarzwaldmuseum, B500 (Boulevard), Gutach und dem zum jetzigen Zeitpunkt errichtete Gebäude im „ehemaligen Bühlerareal“ ist nicht unterbaut und hat eine Fläche von ca. 1.200m<sup>2</sup>.

Teilnehmer am Wettbewerb sind zwingend Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Architekten /-Innen- sowie Innen- und/oder Landschaftsarchitekten.

Ziel des Wettbewerbes ist es interessante und vielfältige Nutzungen mit einem architektonischen Anspruch zu erhalten. Es steht dem Investor deshalb frei, mit mehreren Architekten /-Innen- sowie Innen- und/oder Landschaftsarchitekten zusammen zu arbeiten.

Durch die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens soll die Nutzung der Zwischenebene E2 sowie der Aussenbereich Ebene E3 des Gebäudes in diesem für die Stadt Triberg bedeutsamen Bereich gesichert werden.

## A.2 Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

1. Bewerbungs- und Auswahlverfahren (Bewerbergemeinschaft aus Investoren und Architekten / Innenarchitekten) und/oder Landschaftsarchitekten
2. Ideenwettbewerb und Abgabe eines nicht verbindlichen Pachtangebots
3. Einbindung der Gremien
4. ggfs. Überarbeitung Planungskonzept und Abgabe eines verbindlichen Pachtangebotes
5. Einbindung der Gremien
6. Verhandlungen / Pachtvertrag zwischen Investor und der Triberg Entwicklungs AG als Gebäudeeigentümer

## A.3 Auslober und Vorprüfung

### Auslober des Wettbewerbs

Triberg Entwicklungs AG  
Hauptstrasse 57, 78098 Triberg  
tel: 07722 953251  
E-mail: [Christin.Rinnus@triberg.de](mailto:Christin.Rinnus@triberg.de)  
Ansprechpartner: Frau Christin Rinnus

### Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

m\_architekten gmbh  
Hirschstrasse 54  
76133 Karlsruhe  
tel: 0721 2032983  
E-mail: [info@marchitekten.de](mailto:info@marchitekten.de)

## A.4 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines detaillierten Ideenkonzeptes für die Ebene E2 und Freifläche der Ebene E3 des Gebäudes auf dem „Bühlerareales“, sowie eines Pachtpreisangebotes.

Die geplante Nutzung sollte dazu beitragen, eine attraktive belebende Situation zu schaffen, welche die Aufenthaltsqualität am Standort erhöht.

Bei der geplanten Nutzung ist darauf zu achten, dass keine Nahrungs- und Genussmittel, sowie Waren des Lebensmittelhandwerks, und keine Drogerieartikel vertrieben werden. Ausgenommen sind o.g., untersagten Gegenstände, welche lediglich als Randsortiment vertrieben werden, höchstens jedoch 5% bezogen auf die Verkaufsfläche.

Eine mögliche bauliche Erweiterung in Form einer Teilüberbauung der Terrasse hat sich in das Gefüge des Gebäudes sowie in das Stadtbild von Triberg einzufügen.

## A.5 Verfahrensform

Der Wettbewerb ist als einstufiger, begrenzt offener Investoren- und Ideenwettbewerb für Werbergemeinschaften aus Investoren und Architekten /-Innen- sowie Innen- und/oder Landschaftsarchitekten ausgelobt.

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

#### **A.6 Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs**

Der Zulassungsbereich umfasst die Bundesrepublik Deutschland.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Die Bewerbung und alle Beschreibungen werden in deutscher Sprache gefordert. Die geltenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere BauGB, BauNVO, LBO B.-W. sind den Planungen zugrunde zu legen.

#### **A.7 Vertraulichkeit**

Alle Auslobungsunterlagen und alle Informationen, welche die Bieter im Rahmen dieses Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

#### **A.8 Unklarheiten in den Unterlagen**

Die Bieter werden gebeten, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen.

Enthalten die Verdingungsunterlagen nach Auffassung des Bieters unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, welche die Erstellung des Angebots oder die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Bieter den Auftraggeber unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

## A.9 Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren

### A.9.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Bewerbungsgemeinschaften unter der Federführung eines Investors (Investoren, Unternehmer) mit Architekten /-Innen- sowie Innen- und/oder Landschaftsarchitekten.

Anforderung an die Investoren:

Erfahrung mit der Umsetzung ähnlicher Projekte.

Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Zusammenarbeit für die Planung und Umsetzung des Vorhabens mit leistungsfähigen und qualifizierten Architekturbüros sowie Innen- und/oder Landschaftsarchitekten.

Anforderungen an Architekten, Innen- und/oder Landschaftsarchitekten:

Teilnahmeberechtigt sind solche Bewerbungsgemeinschaften, denen natürliche und/oder juristische Personen angehören, die die nachfolgend aufgeführten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt, Innenarchitekt oder Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem jeweiligen Herkunftsland die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß Artikel 46 bis 49- bei Architekten – der Richtlinie 2005/36/EG – Berufsanerkennungsrichtlinie – gewährleistet ist, und der die entsprechenden Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsmäßigen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die natürliche Personen gestellt werden.

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

Mehrfachteilnahmen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in den RPW 2013 §4 (2) beschrieben.

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

### A.9.2 Teilnahmeerklärung (Abgabe im Zuge der Wettbewerbsarbeiten)

Als Zulassungsvoraussetzung ist eine Teilnahmeerklärung, siehe Anlage 1, einzureichen. Sie beinhaltet neben den Angaben zur Bergewergemeinschaft und rechtsverbindlicher Unterschrift der/des bevollmächtigten Vertreter/s noch folgende Angaben:

- 9.2.2 Bonitätsauskunft (Investor)  
formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewerbungsinstitut
- 9.2.2 Nachweis Berufszulassung  
(Architekt)

Die Teilnahmeerklärung mit den geforderten Anlagen ist mit den Wettbewerbsarbeiten einzureichen unter Angaben des Betreffs „Investorenwettbewerb“ und dem Namen des Bewerbers.

### A.10 Preisgericht

Preisrichter

- |                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Dr. Gallus Strobel | Vorsitzender Aufsichtsrat<br>Triberger Entwicklungs AG |
| 2. Susanne Muschal    | Aufsichtsrat Triberger Entwicklungs AG                 |
| 3. Heinz Hettich      | Aufsichtsrat Triberger Entwicklungs AG                 |
| 4. Reinhard Storz     | Aufsichtsrat Triberger Entwicklungs AG                 |
| 5. Nikolaus Arnold    | Aufsichtsrat Triberger Entwicklungs AG                 |

#### Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:

m\_architekten GmbH, Karlsruhe

Das Preisgericht wurde vor der Schlussfassung des Auslobungstextes gehört.

### A.11 Wettbewerbsunterlagen

- 1. Auslobungstext
  - Teil A – Auslobungsbedingungen
  - Teil B – Wettbewerbsaufgabe
- 2. Formular Teilnahmeerklärung (word-Datei)
  - Verfassererklärung Investor (word-Datei)
  - Verfassererklärung Architekt (word-Datei)
- 3. Planunterlagen  
(.pdf-Datei, .dxf-Datei, .dwg-Datei)
  - Übersichtslageplan
  - Grundrisse, Schnitte, Ansichten zu dem zum jetzigen Zeitpunkt entstehenden Gebäude im „Bühlerareal“
  - Bebauungsplan (bei einem überzeugenden Ideenkonzept ist der Auslober bestrebt den Bebauungsplan anpassen zu lassen)
  - Pläne Gebäude (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

## A.12 Wettbewerbsleistung

1. **Lageplan M1:500**  
mit Aussage zur möglichen baulichen Erweiterung des Gebäudes, Angaben zur Geschossigkeit und Dachform, sowie der Gestaltung des Aussenbereichs Terrasse und der Ebene E3 im Aussenbereich
2. **Grundriss Ebene E2 M1:200**  
In den Grundriss sind die wesentlichen Raumbezeichnungen einzutragen. Grundrisse sind zu Norden. Der angrenzende Aussenbereich Terrasse mit Nutzung und Gestaltung ist darzustellen.
3. **Schnitte M1:200**  
alle zum Verständnis notwendige Schnitte
4. **Fassaden 1.OG M1:200**  
alle Innen- und Aussenfassaden der geplanten Bebauung/Innenraumgestaltung
5. **Perspektiven**  
Perspektivdarstellungen nach Wahl von Innenraum und des Gebäudes  
Größe je max. DIN A3
6. **Erläuterungen**  
auf den Plänen in Form von Pictogrammen, max. DIN A6 und Texten sind zugelassen. Erläuterungsbericht auf max. 2 DIN A4 Seiten, einschliesslich Beschreibung der Konstruktion und den wesentlichen Materialien im Innenraum und der Fassade
7. **Berechnungen**  
der Kennwerte (BGF, BRI und NF) sowie die Fläche Aussenbereich
8. **Verfassererklärung**  
in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äusserlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag
9. **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**  
formlos

Zur Präsentation der Wettbewerbsleistungen steht jedem Teilnehmer eine Hängefläche von 2,40m x 1,70m (bxh), entsprechend ca. 4x DIN A0 Querformat zur Verfügung. Es erleichtert die Arbeit des Preisgerichtes, wenn sich die Teilnehmer am Musterlayout orientieren.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.



**Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:****Papierausdrucke:**

- 1 Satz DIN A0 – Präsentationspläne gerollt
- 1 Satz DIN A3 – Verkleinerungen der Präsentationspläne
- 1 Satz DIN A0 – Vorprüfpläne gefaltet
- Erläuterungsbericht DIN A4 als Papierdruck

**Datenträger (CD oder USB-Stick):**

- Präsentationspläne im .pdf-Format
- Berechnungspläne M 1:100 im .pdf Format
- Berechnungen der Kennwerte
- Erläuterungstext für die Vorprüfung max. 2 Seiten DIN A4 im .pdf-Format

**Kennzeichnung der eingereichten Unterlagen**

Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1cm und nicht länger als 6cm sein darf, zu erfolgen.

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasserin oder des Verfassers tragen.

**A.13 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, welche

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

**Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Wettbewerbsarbeit führen, werden nicht festgelegt.**

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

**A.14 Beurteilungskriterien Wettbewerb**

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

- Ideenkonzept
- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Nutzungskonzept

### **A.15 Prämierung**

Der Auslober stellt für die Planer Preise und Anerkennungen in Höhe von 26.500,-- € zur Verfügung.

1. Preis	15.000,-- €
2. Preis	7.500,-- €
3. Preis	4.000,-- €

Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

Preise werden Arbeiten zuerkannt, die für die Realisierung in Frage kommen.

### **A.16 Abschluss des Wettbewerbs und Ausstellung**

Die Ausloberin informiert die Teilnehmer zeitnah über das Ergebnis der Preisgerichtssitzung durch Versendung des Protokolls.

Die Ausloberin stellt nach der Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfasser öffentlich aus.

Nicht prämierte Arbeiten können innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls bei der Ausloberin abgeholt werden. Werden die Arbeiten innerhalb dieser Frist nicht abgeholt, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Die Arbeiten können dann entsorgt werden.

### **A.17 Nicht bindendes Pachtpreisangebot**

Das Pachtpreisangebot ist mit der Wettbewerbsarbeit in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Angebot“ einzureichen.

Die Pachtpreisangebote werden nach Abschluss der Preisgerichtssitzung geöffnet.

Der Investor verpflichtet sich, das Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Pachtvertrags zu realisieren.

### **A.18 Nutzung**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind wie folgt geregelt:

Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden.

Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden.

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

### **A.19 Haftungsausschluss**

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Ausloberin, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

**A.20 Termine:****Veröffentlichung: 29.09.2017****Versand der Auslobungsunterlagen: ab 02.10.2017****Kolloquium: 03.11.2017**

Das Kolloquium findet nur statt, wenn dies bis zum **27.10.2017** mindestens 3 Teilnehmer beim Verfahrensbetreuer schriftlich beantragt haben.

Ort des Kolloquiums:  
Rathaus, Hauptstrasse 57  
Rathausaal, 1.OG  
78098 Triberg

**Rückfragen: 30.11.2017 (Posteingang)**

Rückfragen können bis zum 30.11.2017 schriftlich (wenn möglich per E-mail) an den Wettbewerbsbetreuer gerichtet werden.

[info@marchitekten.de](mailto:info@marchitekten.de)  
Betreff: Rückfragen Kolloquium

Sie werden bis zum 10.11.2017 vom Auslober, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.

**Abgabe Pläne / Angebot 22.12.2017, bis spätestens 16.00 Uhr**

Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro, nicht das Versanddatum!!!!!!

Postadresse:  
m\_architekten gmbh  
Hirschstrasse 54  
76133 Karlsruhe

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

**Preisgerichtssitzung: 31.01.2018, ab 13.00 Uhr Kurhaus Triberg**

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch oder per E-mail benachrichtigt.

## Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

### B.1 Situation

Nach Abriss der Fabrikgebäude auf dem „Bühlerareal“ mit einer Grundfläche von ca. 8.000m<sup>2</sup> ergab sich für die Stadt Triberg die Möglichkeit, den Ortskern neu zu gestalten mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität des Stadtzentrums zu steigern und die Bereiche „Bühlerareal“, Marktplatz sowie den Eingang ins Wasserfallgebiet städtebaulich zu verbinden.

Triberg im Schwarzwald ist einer der grossen Tourismusorte im Schwarzwald. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie das Naturschauspiel „Deutschlands höchste Wasserfälle“ mit jährlich bis zu 500.000 Besuchern. Das oben beschriebene „Bühlerareal“ ist das Filetstück der Stadt Triberg. In diesem Gebiet wurde im Jahre 2012 die Tiefgarage über 3 Ebenen realisiert. Im Anschluss an die Tiefgarage entsteht das neue und zum jetzigen Zeitpunkt im Bau befindliche Gebäude.

Auf unterschiedlichen Niveaus entstehen Gebäude mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten. Vorgelagerte Plätze und Terrassen zum Verweilen, Gastronomie, Ladenlokale oder auch temporäre Eventflächen sollen das „Bühlerareal“ zusätzlich aufwerten. Im ersten Schritt wurde im Jahr 2012 die Parkgarage mit 224 Parkplätzen realisiert. Zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt die Realisierung des angrenzenden Gebäudes mit einem Verbrauchermarkt im Erdgeschoss Ebene E1.

### B.2 Rahmenbedingungen

#### B.2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist die Ebene E2 des neu errichteten Gebäudes. Abgrenzung sind die Aussenwände des geplanten Gebäudes, ausgenommen die Aussenwand in Achse 8/9, sowie die allgemeinen Verkehrsflächen und die Räume der allgemeinen Gebäudetechnik. Die Nutzfläche mit den ca. 630m<sup>2</sup> in Ebene E2 wird bereits realisiert. Eine Erweiterung ist im Bereich der vorgelagerten Terrassenfläche möglich.

Die Freifläche oberhalb des neuen Gebäudes im „Bühlerareal“, angrenzend an das Schwarzwaldmuseum und der B500, soll mit in das Ideenkonzept integriert werden.

#### B.2.2 Struktur / Gebäude

Im Zuge der weiteren Bebauung des „Bühlerareals“ entsteht ein dreigeschossiges Gebäude in direkter Nachbarschaft zum Schwarzwaldmuseum.

Die Weiterführung des Konzepts der Tiefgarage mit der Abstimmung der Staffelung der einzelnen Geschosse auf den Verlauf der Kreuzstrasse bzw. dem Geländeverlauf, wurde bei der Planung des angrenzenden Gebäudes wieder aufgenommen. Somit entsteht ein einheitliches Ganzes, das sich in seine Umgebung und in das Gelände einfügt.

Das Gebäude staffelt sich von der obersten Ebene der angrenzenden Tiefgarage bis auf das Höhenniveau der B500. Im Erdgeschoss befindet sich ein Verbrauchermarkt. In der dritten und damit obersten Ebene befindet sich die Anlieferung für alle Nutzungseinheiten. Die Anlieferung erfolgt über die Kreuzstrasse.

Die Gestaltung bzw. die Nutzung der 2. Ebene sowie des angrenzenden Aussenbereiches hat sich in die vorhandene Struktur einzufügen sowie eine hohe architektonische und gestalterische Qualität aufzuweisen.

Die Fassadengestaltung der mittleren Ebene ist in gleicher Qualität wie die angrenzenden Fassadenteile /-Elemente auszuführen. Vorherrschende Materialien sind Beton, Holz und vorgehängte Gabionen, welche mit einem regionalen Muschelkalk befüllt sind.

Die bereits realisierte Nutzfläche der Ebene E2 beträgt ca. 630m<sup>2</sup>, die Freifläche Terrasse ca. 1470qm. Die max. Wandhöhe darf von OK Rohdecke Ebene E1 bis OK Attika 5,50m betragen. Die Dachfläche sollte begrünt sein. Die vorhandene Tragstruktur aus Stahlbeton (Stützen, Unter-/Überzüge, aussteifenden Wände) ist beizubehalten. Die allgemeine Gebäudetechnik ist in den dafür vorgesehene Technikräumen auf der Ebene E2 untergebracht. Nutzungsspezifische technische Anlagen sind entsprechend zu planen und entsprechende Räumlichkeiten vorzusehen.

### **B.2.3 Erschliessung/Stellplätze/Technische Gebäudeausrüstung**

Die Erschliessung der Ebene E2 erfolgt über die Kreuzstrasse und fußläufig über das entlang dem Gebäude verlaufende „Wasserfallwegle“ sowie einer geplanten Brücke von der B500 „Boulevard“ aus.

Die nach LBO geforderten Stellplätze für PKW und Fahrräder können über die zur Verfügung stehenden Flächen der Stadt Triberg nachgewiesen werden.

Es sind für alle Medien Hausanschlüsse vorhanden. In der Ebene E2 befinden sich Technikräume welche für die allgemeine technische Gebäudeausstattung vorgesehen sind.

Versorgungsleitungen für Heizung, Sanitär und Elektro werden bis zum Übergabepunkt der Nutzungseinheit der Ebene 2 vorgesehen. Die interne Versorgung bzw. nutzungs-spezifische technische Ausrüstungen sind zu planen und entsprechende Räumlichkeiten vorzusehen.

Die Anlieferung der Ebene E2 erfolgt über die gemeinsame Anlieferung des Verbrauchermarktes in Ebene E3 über die Kreuzstrasse. Im Gebäude sind zwei Lastenaufzüge vorgesehen. Die Mitnutzung eines Aufzugs ist gewährleistet.

### **B.2.4 Anforderungen Landesbauordnung (LBO)**

Die aktuellen Anforderungen an die LBO sind zu beachten (zweiter Rettungsweg Barrierefreiheit, etc.).