

Anforderungen für die Überarbeitung des Siegerentwurfs ohne Hochhaus:

- **Gesamthöhe beträgt 21,5m** ab Straßenniveau. Das Obergeschoss soll zudem als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Wir haben die Höhe des Sparkassenturms von der LFA 106 aus geprüft und wir sind überzeugt, dass das erste Gebäude nicht höher als dieser Turm sein darf. Der Sparkassenturm stellt bereits mit seinem 21,5m einen klaren Abschluss bzw. Tor für den Tiergarten da.
- Als Basis für die **Kalkulation der Gesamtwohnfläche** gilt folgende Berechnung:
120 Wohnungen mit durchschnittlich 80 m² = **9.600 m²**.
- **Maximal 6 Geschossbauten insgesamt**, wahlweise entlang der Straße des 3. Husarenregiments oder als lockerer Überbauung der bisher vorgesehenen Grünfläche.
- **Hohe Aufenthaltsqualität des Grünstreifens**. Eine freie Fläche mit einzelnen Bäumen sowie zweimaliges Mähen im Jahr wird für die gewünschte Belebung nicht ausreichen! Wir Bewohner sind bereit in einem Workshop Ideen zu entwickeln und an die Gestaltung dieser Fläche mitzuarbeiten. Wir sind weiterhin nicht von der Notwendigkeit bzw. dem Mehrwert des Grünstreifens überzeugt. Deshalb kann aus unserer Sicht auf den Grünstreife verzichtet werden, um eine lockere niedrigere Bebauung in zwei Reihen zu ermöglichen.
- **Ersatz-Bolzplatz** für die Jugendlichen im Wohnviertel. Der aktuelle Platz fällt für die KiTa weg.
- **Entschärfung des Parkplatzmangels**, d.h. pro Wohnung wird ein Tiefgaragenplatz gestellt. Für alle Wohnungen über 80m² wird ein halber Tiefgaragenplatz eingeplant.
- **Verlegung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage** auf die Tiergartenstraße zur Vermeidung eines noch höheren Verkehrsaufkommens sowie gefährlichen Ausfahrten in der Straße des 3. Husarenregiments.
- **Realitätsnahe und korrekte optische Darstellungen**. Zudem Visualisierungen der Grundrisse, Ansichten aus Nord, Ost und Süd sowie ein Modellbau mit i) Sparkassenturm, ii) Polizei/Post/Frisör-Ellipse, iii) LFA 106 und iv) geplanten Geschossbauten sowie Einfamilienhäusern.
- **Die Rentabilität des Projekts** muss nicht zwangsläufig allein durch eine höhere Verdichtung erreicht werden. Die Amortisierung der Investition seitens der Konversionsgesellschaft (Grundstückskäufe, Ausschreibungshonorare, Erschließung etc.) muss zusätzlich über zwei weiteren Faktoren laufen:
a) Die Preisgestaltung der Grundstücke. Tiergarten hat sich als Qualitätsquartier erwiesen und deshalb sind für die Erweiterung höhere Grundstückspreise angemessen. Jede EUR 10 / 20 / 50 Aufschlag je Quadratmeter wirkt direkt positiv auf die Rentabilität.
b) Die Preislage der geplanten Wohnungen. Diese gehören von der Lage her zu der absoluten Premiumklasse in Pforzheim mit einem einmaligen Blick auf die Umgebung und vor allem über den „alten“ Tiergarten. Diese Alleinstellungsmerkmale müssen sich in der Preisgestaltung der Wohnungen widerspiegeln und diese lassen entsprechend Spielraum für die notwendige Rentabilität.

Erstellt am 19.11.2018