

ZUKUNFT MÜNSTER 2050

Anlage 1

QUARTIERSENTWICKLUNG IN DER MOSELSTRASSE

MÜNSTER FIT FÜR DIE **ZUKUNFT MACHEN -
GEMEINSAM MIT IHNEN!**

Ein Projekt der
Baugenossenschaft Münster am Neckar eG



EINGELADENES STÄDTEBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES WERKSTATTVERFAHREN

**BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER AM NECKAR EG
STADT STUTTGART
IBA'27**

ENTWURF vom 30.11.2021



Abb. 1: Luftbild © Stadtberatung Dr. Sven Fries, eigene Darstellung (rot: Wettbewerbsgebiet, rot gestrichelt: Ideenteil Moselstraße)

Auslobungsunterlagen Stand: 30.11.2021

Teil I – Allgemeine Verfahrensbedingungen

Teil II – Planungsaufgabe

Teil III – Anlagen

AUSLOBERIN

Baugenossenschaft Münster am Neckar eG



Internet: www.bg-muenster.de
Vertreten durch: Michael J. Rosenberg-Pohl, Manfred Kanzleiter, Sven Lehmann
Projektleitung: Michael J. Rosenberg-Pohl
Telefon: 0711 / 59 50 50 60
E-Mail: m.rosenberg@bg-muenster.de

In Abstimmung mit:

Stadt Stuttgart

Internet: www.stuttgart.de
Vertreten durch: Nicole Baumüller / Marlen Bräuer
Projektleitung: Nicole Baumüller / Marlen Bräuer
Telefon: Baumüller: 0711 / 21 62 01 20 143
Bräuer: 0711 / 21 62 01 20 147
E-Mail: nicole.baumueller@stuttgart.de / marlen.braeuer@stuttgart.de

Und in Kooperation mit:

Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27)

Internet: www.iba27.de
Vertreten durch: Andreas Hofer
Projektleitung: Grazyna Adamczyk-Arns
Telefon: 0711 / 99 58 73 32
E-Mail: g.adamczyk-arns@iba27.de



VERFAHRENSBETREUUNG

Project GmbH

Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen

Ruiter Straße 1

73734 Esslingen am Neckar



Telefon: 0711 / 345 85 0

Fax: 0711 / 345 85 70

Internet: <http://www.project-gmbh.de>

Ansprechpartner: Michael Pracht, Sophia Rausch, Ulrich Neumann

Tel: 0711 / 345 85 100

E-Mail: info@project-gmbh.de

Stadtberatung Fries

Standort Baden-Württemberg

Claude-Dornier-Straße 4

737600 Ostfildern



Telefon: 0711 / 300 909 41

Mobil: 0 163 67 71 15 7

Internet: www.stadtberatung.info

Ansprechpartner: Dr. Sven Fries, Vera Köhler, Katrin Vetrano

Tel: 0711 / 300 909 41

E-Mail: info@stadtberatung.info

INHALT

TEIL I – ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN 6

1.	Vorbemerkung	6
2.	Anlass, Zweck und Ziel des Verfahrens	6
3.	Art des Verfahrens, Anonymität	6
4.	Termine	7
5.	Teilnehmer	7
6.	Bewertungsgremium Sachverständige Vorprüfer	8
7.	Verfahrensunterlagen	9
8.	Geforderte Leistungen	10
9.	Kennzeichnung/Präsentation	12
10.	Abgabemodalitäten	12
11.	Zulassung	13
12.	Beurteilungskriterien	13
13.	Honorierung	13
14.	Abschluss des Verfahrens	13
15.	Weitere Bearbeitung	14

TEIL II - PLANUNGSAUFGABE 15

1.	Ziel des Verfahrens	15
2.	Die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG	15
3.	Die IBA'27	15
4.	Plangebiet	16
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	18
6.	Funktionale Planungsvorgaben	18
6.1.	Städtebauliche Rahmenbedingungen	18
6.2.	Bisherige Planungen	19
6.3.	Bürgerbeteiligung	21
6.4.	Maß der baulichen Nutzung	21
6.5.	Erschließung/Mobilität	22
6.6.	Grün- und Freiraum/Stadtklima	24
6.7.	Umzugsmanagement	26
6.8.	Energiekonzept/Umweltbelange/Nachhaltigkeit	27
6.9.	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell	28
6.10.	1. Bauabschnitt	28
7.	Nutzungsvorgaben	29
7.1.	Wohnen	29
7.2.	Soziale/gewerbliche/gemeinschaftliche Nutzungen	29
7.3.	Kita	30
7.4.	Pflegewohngemeinschaften	30
7.5.	Nebenanlagen	30
7.6.	Leitungen	30

TEIL III – ANLAGEN 31

TEIL I – ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. VORBEMERKUNG

Das Verfahren wird als eingeladenes städtebauliches und architektonisches Werkstattverfahren durchgeführt und dient der Erlangung eines städtebaulichen Konzepts und eines realisierungsfähigen architektonischen Konzepts für einen ersten Bauabschnitt. Das städtebauliche Konzept soll die Grundlage für einen städtebaulichen und architektonischen Entwurf bilden und die Bildung von mindestens vier Bauabschnitten aufzeigen. Die prämierten Arbeiten gehen in das Eigentum der Ausloberin über (Übertragung der Nutzungsrechte). Modelle – bis auf das Modell der ausgewählten Arbeit – können auf Wunsch und auf Kosten des Teilnehmers zurückgesandt werden.

An der Erstellung der Auslobung hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DES VERFAHRENS

Das Areal liegt zentral im Ortskern von Stuttgart-Münster im Bereich der Mosel- sowie der Freibergstraße. Nördlich an das Gebiet angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Grünzug von Nordwest nach Südost durch Stuttgart-Münster verläuft.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 15.000 m² (ca. 1,5 ha) und umfasst mehrere Wohngebäude aus den 1930er und 1950er Jahren, die stark sanierungsbedürftig sind und weder in ihrer Baukonstruktion noch ihren Wohnungsgrundrissen aktuellen Anforderungen entsprechen. Derzeit leben 195 Bewohner in 161 Wohnungen im Gebiet. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG.

Das Gebiet soll im Zuge des Werkstattverfahrens städtebaulich neu geordnet und die Bestandsgebäude durch eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Bebauung ersetzt werden. Die städtebauliche Dichte soll erhöht, gleichzeitig jedoch ebenso eine hohe Qualität des Freiraums garantiert werden. Die Verknüpfung mit der umgebenden Bestandsbebauung soll ebenfalls verbessert werden.

Das Bauvorhaben soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden, wobei der erste Bauabschnitt zur Internationalen Bauausstellung 2027 (IBA'27) fertiggestellt sein soll. Es soll eine sozial verträgliche und ökologisch nachhaltige Quartiersentwicklung erfolgen sowie in diesem Zug den öffentlichen Raum im Plangebiet von der reinen Straße mit Parkierung zum Kommunikations- und Aufenthaltsort wandeln. Ein weiteres Ziel ist es, die Bewohner, die zum Teil seit Jahrzehnten im Gebiet heimisch sind, innerhalb des Quartiers zu halten und umzuziehen. Kein Bewohner soll aufgrund der Neubaumaßnahmen seine Wohnung verlieren, es soll im Gegenteil ein vielfältiges neues Wohnangebot geschaffen werden. Das Ergebnis des Verfahrens dient als Grundlage für einen neuen Bebauungsplan.

Das Werkstattverfahren zielt auf die Vergabe eines Auftrags für einen städtebaulichen Entwurf und eines Planungsauftrags für den Hochbau des 1. Bauabschnitts ab.

Die Planungsaufgabe ist in Teil II der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

3. ART DES VERFAHRENS, ANONYMITÄT

Es handelt sich um eine eingeladene Mehrfachbeauftragung mit Vergütung und Auftragszusage zur Erstellung eines städtebaulichen und architektonischen Konzepts. Das Verfahren wird als zweistufiges Werkstattverfahren durchgeführt. Am Ende der ersten Stufe (Fokus: Städtebau) werden die Beiträge durch die Teilnehmer selbst (nicht-anonym) der Jury präsentiert. Nach der Rückmeldung des Gremiums an diesem Werkstatttermin geben die Teilnehmer am Ende der zweiten Stufe (Fokus: Architektur) ihre Unterlagen ab. Die Beiträge werden dann von der Vorprüfung geprüft und in der Jurysitzung beurteilt.

Durch die Aufhebung der Anonymität entspricht das Werkstattverfahren nicht den Vorgaben der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW).

4. TERMINE

Juryvorbesprechung	16.02.2022
Versand der Auslobungsunterlagen	02.2022
Versand der Modellgrundplatte	02.2022
Kolloquium/Ortsbegehung/Besichtigung	09.03.2022
Frist für Rückfragen	18.03.2022
Versand der Beantwortung der Rückfragen	01.04.2022
Abgabe Pläne Werkstatt (Submission)	29.04.2022
Mitbringen Arbeitsmodell zur Werkstatt	11.05.2022
Ggf. Bürgerpräsentation	10.05.2022
Werkstatt	11.05.2022
Abgabe Pläne (Submission)	22.06.2022
Abgabe Modell (Submission)	22.06.2022
Bürgerpräsentation	12.07.2022
Jurysitzung	13.07.2022

Schriftliche Rückfragen sind an das betreuende Büro (Project GmbH) zu richten. Sie werden unter Einbeziehung von Mitgliedern des Beurteilungsgremiums beantwortet. Die Fragen und Antworten werden Bestandteil der Auslobung.

5. TEILNEHMER

Teilnahmeberechtigt sind Architekten, Stadtplaner sowie Landschaftsarchitekten, die am Tag der Auslobung in einem EWR-Mitgliedstaat oder der Schweiz ansässig sind. Voraussetzung ist, dass sie entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaats zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“, „Stadtplaner“, oder „Landschaftsarchitekt“ berechtigt sind. Die Teilnehmer müssen Arbeitsgemeinschaften aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten unter der Federführung der Architekten bilden. Ein Verkehrsplaner ist mindestens als Berater beizuziehen.

Teilnehmende, die in ihrem Büro nachweislich alle erforderlichen Fachdisziplinen abdecken, müssen keine Arbeitsgemeinschaften eingehen. Alle geforderten Disziplinen müssen in der Verfassererklärung aufgeführt werden.

Wer am Tag der Auslobung bei einem Teilnehmer angestellt ist oder in einer anderen Form als Mitarbeiter an dessen Verfahrensarbeit teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen. Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein. Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sowie freie Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung einer Arbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Werkstattverfahren teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Erforderlich ist der Nachweis der Führung der Berufsbezeichnung (Kammernachweis, bei ausländischen Bewerbern Nachweis nach dem Recht ihres jeweiligen Heimatstaats).

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Verfahrensaufgabe entsprechen. Außerdem muss der zu benennende bevollmächtigte Vertreter und der oder die Verfasser der Arbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen.

Folgende Büros wurden zur Teilnahme eingeladen:

- ADEPT, Kopenhagen
- Ppag, Wien
- MLA+, Rotterdam/Berlin
- Bogevischs Büro, München
- SESA, Stuttgart

- Fink+Jocher, München
- EMT Architektenpartnerschaft, Stuttgart
- Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, Stuttgart
- ARP ArchitektenPartnerschaft, Stuttgart
- LEHENDrei Architektur Stadtplanung, Stuttgart

6. BEWERTUNGSGREMIUM | SACHVERSTÄNDIGE | VORPRÜFER

Die Ausloberin hat das Bewertungsgremium (Vorname, Name, Berufsbezeichnung/Funktion) bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung dieser Auslobung gehört. Die abgegebenen Arbeiten werden vorgeprüft und vom Beurteilungsgremium bewertet. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

Sachjuror:

01. Thomas Fuhrmann (Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, Landeshauptstadt Stuttgart)
02. Björn Peterhoff (B90/Grüne, Stuttgart)
03. Beate Bulle-Schmid (CDU, Stuttgart)
04. Hannes Rockenbauch (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei, Stuttgart)
05. Stefan Conzelmann (SPD, Stuttgart)
06. Armin Serwani (FDP, Stuttgart)
07. Michael Rosenberg-Pohl (Baugenossenschaft Münster am Neckar eG, Stuttgart)
08. Manfred Kanzleiter (Baugenossenschaft Münster am Neckar eG, Stuttgart)

Stellvertretung:

01. Gabriele Munk (B90/Grüne, Stuttgart)
02. Dr. Markus Reiners (CDU, Stuttgart)
03. Jörg Sailer (Freie Wähler, Stuttgart)
04. Christian Köhler (AfD, Stuttgart)
05. Thorsten Puttenat (PULS, Stuttgart)
06. Maximilian Rosenberg (Baugenossenschaft Münster am Neckar eG, Stuttgart)

Fachjuror:

01. Andreas Hofer (Architekt, Stuttgart, Intendant und Geschäftsführer IBA'27 StadtRegion Stuttgart)
02. Ina Laux (Architektin und Stadtplanerin, München, LAUX Architekten)
03. Peter Pätzold (Architekt, Baubürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt, Landeshauptstadt Stuttgart)
04. Corinna Althans (Architektin und Stadtplanerin, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Leitung Abteilung Städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart)
05. Herwig Spiegl (Architekt, München, Gestaltungsbeirat Stuttgart)
06. Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp (Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart, Städtebauausschuss)
07. Patrick Gmür (Architekt und Stadtplaner, Zürich)
08. Stefan-Alexander Singer (Architekt, Stuttgart, Bau- und Heimstättenverein/WoGe Bosch)
09. Antje Durach (Architektin, Stuttgart, Landes-Bau-Genossenschaft-Württemberg)

Stellvertretung:

01. Sabine Wolf (Landschaftsarchitektin, Zürich, Thiesen&Wolf GmbH)
02. Susanne Kletzin (Architektin, Stuttgart, Stadträtin, SPD)
03. Nicole Baumüller (Stadtplanerin, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart)
04. Hans-Martin Mader (Architekt und Stadtplaner, Stuttgart)

05. Christine Trischtler (Architektin, Stuttgart, ORplan)
06. Oliver Braun (Architekt, Stuttgart, a+r Architekten)
07. Stephan Oehler (Verkehrsplaner, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Leitung Abteilung Verkehrsplanung und Stadtgestaltung, Landeshauptstadt Stuttgart)

Berater (ohne Stimmrecht):

01. Andreas Hemmerich (Verkehrsplaner, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Verkehrsabteilung, Landeshauptstadt Stuttgart)
02. Gabriel Dahmen (Landschaftsplaner, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Landschaftsplanung/Grünordnungsplanung, Landeshauptstadt Stuttgart)
03. Karl-Heinz Lehrer (Landschaftsarchitekt, Bezirksleitung Bezirk Neckar, Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Landeshauptstadt Stuttgart)
04. N.N. BürgervertreterIn
05. Renate Polinski (Bezirksvorsteherin, Stuttgart)
06. Ulrich Authenrieth (Bauingenieur, Tiefbauamt, Planungsbezirk Neckar/Filder, Landeshauptstadt Stuttgart)
07. Marlen Bräuer (M. Eng. Stadtplanung, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart)

Vorprüfung:

Project GmbH – Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen

Herr Ulrich Neumann (Architekt)

Herr Michael Pracht (Architekt)

Frau Sophia Rausch (Stadtplanerin im Praktikum)

Frau Cornelia Franke (Landschaftsarchitektin)

Amt für Umweltschutz – Abteilung Energiewirtschaft

Weitere Vorprüfer oder Sachverständige (beispielsweise Fachabteilung der Stadt Stuttgart) können noch benannt werden.

7. VERFAHRENSUNTERLAGEN

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus:

Teil I – Allgemeine Verfahrensbedingungen

Teil II – Planungsaufgabe

Teil III – Anlagen

01. Formblatt Verfassererklärung
02. Formblatt Raumprogramm/Berechnungen
03. Luftbild
04. Stadtplan Ausschnitt (PDF)
05. Katasterplan Ausschnitt (PDF)
06. Vermesserplan (PDF, DWG)
07. Medienplan
08. Raumprogramm Kita
09. Raumprogramm Pflegewohngemeinschaften
10. Städtebauliche Rahmenbedingungen (PDF)
11. Baumgutachten

12. Unterlagen Umzugsmanagement Wohnungen
13. Planung Kreisverkehr
14. Stellplatzsatzung Stadt Stuttgart
15. Leitsätze als Impulse aus der Bürgerschaft
16. Machbarkeitsstudie
17. Qualitäten für Projekte der IBA'27
18. IBA'27-Dossier
19. Modellgrundlage (Gipsmodell)

8. GEFORDERTE LEISTUNGEN

Zur Beurteilung der Jurysitzung werden maximal **X** Pläne DIN A0 zugelassen. Farbige Darstellungen sind zugelassen. Die Zeichnungen sind zu nord. Die Pläne sind gerollt abzugeben. Für die Vorprüfung ist ein zusätzlicher Plansatz DIN A0 abzugeben. Die Pläne, die Berechnungen und der Erläuterungstext sind zusätzlich in digitaler Form als PDF und DWG/Word/Excel/o.Ä. auf einer CD oder einem USB-Stick abzugeben.

Im Einzelnen werden folgende Leistungen gefordert:

Werkstatt – Städtebau

Schwarzplan M 1:2.500

Übersichtsplan M 1:2.500

Mit Darstellung von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Arten der baulichen Nutzung

Lageplan M 1:500

Mit Darstellung von Dachaufsichten, Geschosszahlen, Gebäudehöhen, Freiraumkonzept, öffentliche/private Grünbereiche, Schnittführungen, Erschließung, Eingänge, Zufahrten, Anlieferungsbereiche, ggf. Tiefgarage (gestrichelt), Parkierung

Plan Umgestaltung Moselstraße M 1:500

Grünplan M 1:500

Mit Darstellung von Grünbereichen, Bäumen, Spielbereichen, befestigten/unbefestigten Flächen, Eingängen, Dachflächen mit Begrünung und Photovoltaik

Längsschnitt und Querschnitt M 1:500

Mit Darstellung von Fassaden, Geländehöhen, Gebäudehöhen, schematischer Sonnenstandswinkel des kürzesten Tags (Winter), Baumstandorte, Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Eine Perspektive (Städtebau)

Die Blickrichtung ist frei bzw. konzeptabhängig wählbar

Arbeitsmodell unter Verwendung der ausgegebenen Grundlage M 1:500

Darüber hinaus ist folgendes abzugeben:

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Schriftliche Erläuterungen auf den Plänen (entwurfsabhängig) und als Text max. 3 Seiten DIN A 4
 - Erläuternde Skizzen oder Piktogramme (entwurfsabhängig, auf den Plänen) zu Nutzungen, Nachhaltigkeit, Energie, Klimaschutz, Regenwassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung, Flexibilität, Freiflächen, Verkehr, Parkierung, Mobilität
- Berechnungen auf Formblättern (GRZ, GFZ)

- Verfassererklärung

Jurysitzung – Hochbau

Übersichtsplan M 1:2.500

Mit Darstellung von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Arten der baulichen Nutzung

Lageplan M 1:500

Mit Darstellung von: Dachaufsichten, Geschossezahlen, Gebäudehöhen, Freiraumkonzept, öffentliche/private Grünbereiche, Schnittführungen, Erschließung, Eingänge, Zufahrten, Anlieferungsbereiche, ggf. Tiefgarage (gestrichelt), Parkierung

Plan Umgestaltung Moselstraße M 1:500

Grünplan M 1:500

Mit Darstellung von Grünbereichen, Bäumen, Spielbereichen, befestigten/unbefestigten Flächen, Eingängen, Dachflächen mit Begrünung und Photovoltaik

Grundrisse Erdgeschoss M 1:500 (schematisch)

Mit Darstellung von Erschließungskernen, Zugängen und Grundrissaufteilung

Grundrisse Regelgeschoss M 1:500 (schematisch)

Mit Darstellung von Erschließungskernen und Grundrissaufteilung

Grundrisse Untergeschoss M 1:500 (schematisch)

Mit Darstellung der Parkierung

Alle Ansichten M 1:500

Mit Darstellung von Fassadenabwicklungen, Geländehöhen, Gebäudehöhen

Modell unter Verwendung der ausgegebenen Grundlage M 1:500

Für die Vertiefung (1. Bauabschnitt) ist außerdem abzugeben:

Grundrisse Erdgeschoss M 1:200

Mit Darstellung von Erschließungskernen, Zugängen und Grundrissaufteilung

Grundrisse Regelgeschoss M 1:200

Mit Darstellung von Erschließungskernen und Grundrissaufteilung

Alle Ansichten M 1:200

Mit Darstellung der Fassaden, Geländehöhen, Gebäudehöhen

Längsschnitt und Querschnitt M 1:200

Mit Darstellung der Fassaden, Geländehöhen, Gebäudehöhen, Baumstandorte, Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Detailschnitt Fassade M 1:50

Eine Perspektive (Hochbau)

Die Blickrichtung ist frei bzw. konzeptabhängig wählbar

Detailabschnitt Moselstraße M 1:200

Sonstige Unterlagen zur Abgabe

Darüber hinaus ist folgendes abzugeben:

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Schriftliche Erläuterungen auf den Plänen (entwurfsabhängig) und als Text max. 3 Seiten DIN A 4
- Aussagen zur Rettung durch die Feuerwehr, zeichnerisch im Plan
- Abstandsflächenplan
- Erläuternde Skizzen oder Piktogramme (entwurfsabhängig, auf den Plänen)
 - Nutzungen, Nachhaltigkeit, Energie, Klimaschutz, Regenwassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung, Flexibilität, Freiflächen, Verkehr, Parkierung, Mobilität
- Berechnungen auf Formblättern (BRI, GRZ, GFZ)
- Verfassererklärung

9. KENNZEICHNUNG/PRÄSENTATION

Alle eingereichten Unterlagen sind namentlich in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Der Name muss auch auf der Verpackung, der CD (oder dem USB-Stick) etc. erscheinen.

10. ABGABEMODALITÄTEN

Als Zeitpunkt der Einlieferung für Pläne und Modelle gilt der rechtzeitige Eingang (Submissionstermin, s. Termine). Das Datum des Poststempels findet keine Berücksichtigung. Arbeiten, die nach den genannten Terminen angeliefert werden, können nicht mehr gewertet werden (Analog VOB/A). Die Verfahrensarbeit kann persönlich oder per Post oder einem anderen Transportunternehmen bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.

Abgabeort für Pläne und Modell sowie Rückfragen an

Project GmbH - Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen am Neckar
info@project-gmbh.de

Werkstatt

Abgabe Pläne

Der Abgabetermin für die Planunterlagen ist der 06.05.2022

Abgabe Arbeitsmodell

Das Arbeitsmodell soll zur Werkstatt mitgebracht werden.

Jurysitzung

Abgabe Pläne

Der Abgabetermin für die Planunterlagen ist der 22.06.2022

Abgabe Modell

Der Abgabetermin für das Modell ist der 22.06.2022

Die Bürozeiten der Project GmbH sind: 09:00 Uhr – 12:00 Uhr und 14:00 Uhr – 16:30 Uhr.

Für die Abgabe der Modelle ist eine telefonische Voranmeldung (Tel 0711 / 345 85 0) erforderlich.

11. ZULASSUNG

Das Bewertungsgremium lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

12. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Bewertungsgremium wird bei der Beurteilung der Arbeiten folgende Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge dar):

- Städtebauliche Qualität, Einfügen in den bestehenden Ort, Konzeption für die Bauabschnitte
- Freiräumliche Qualität, Umgang mit dem Grünbestand, Ökologie
- Architektonische Qualität (Wohnformen/Typologie, gestalterische Qualität, Qualität der Grundrisse, Flexibilität)
- Förderung des sozialen Miteinanders und des sozialen Zusammenhalts
- Wirtschaftlichkeit (anhand von Kenn- und Planungsdaten, z.B. GRZ, GFZ)
- Klimagerechte Quartiersentwicklung, Klimaschutz/-anpassung
- Konzeption, Innovation und Eignung im Hinblick auf die IBA'27

13. HONORIERUNG

Als Preissumme wird ein Betrag von insgesamt 100.000 € (brutto) ausgelobt. Dieser setzt sich zusammen aus der Größe des städtebaulichen Gebiets (1,5ha) und dem Umfang (BGF) der Hochbauplanungen für den 1. Bauabschnitt (5.400m²). Für die Berechnungen wurde die HOAI und das Merkblatt 51 der AKBW zu Grunde gelegt. Es sind folgende Preissummen vorgesehen:

1. Preis 22.500 €
 2. Preis 13.500 €
 3. Preis 9.000 €
- Ankäufe insg. 5.000 €

Alle Teilnehmer, die eine beurteilungsfähige Arbeit einreichen, erhalten ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 5.000 €. Dem Preisgericht bleibt auf einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Preissumme vor Aufhebung der Anonymität vorbehalten. Die Auszahlung der Honorare/Preise erfolgt durch Rechnungstellung der Teilnehmer an die Adresse der Ausloberin.

Rechnungsadresse:

Baugenossenschaft Münster eG
Freibergstraße 62
70376 Stuttgart-Münster

14. ABSCHLUSS DES VERFAHRENS

Die Ausloberin informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis des Werkstattverfahrens. Alle Arbeiten werden anschließend öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum für die geplante Ausstellung werden den Teilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben.

15. WEITERE BEARBEITUNG

Die Ausloberin beauftragt den Verfasser der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Arbeit mit der Erstellung des städtebaulichen Entwurfs sowie der Bearbeitung des 1. Bauabschnitts der Leistungen gemäß HOAI mindestens bis einschließlich LP 5, sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht. Aus dem Ideenteil zur Umgestaltung der Moselstraße resultiert kein Auftragsversprechen. Im Falle der Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wird. Der städtebauliche Entwurf wird Grundlage des im Anschluss an das Verfahren folgenden Bebauungsplanverfahrens.

ENTWURF

TEIL II - PLANUNGSAUFGABE

1. ZIEL DES VERFAHRENS

Auf dem Verfahrensgelände soll ein zukunftsweisendes und lebenswertes Quartier im Rahmen der Innenentwicklung entworfen werden. Durch den Neubau soll die Identität Münsters gestärkt und die Ortsmitte sowie der öffentliche Raum aufgewertet werden. Das bestehende Quartier soll städtebaulich neu geordnet werden und sich in diesem Zug zukünftig nach außen hin öffnen. Es soll ein städtebaulicher sowie freiraumplanerischer Entwurf für das Gebiet entwickelt werden. Gewünscht ist ein sozial verträglicher und ökologisch nachhaltiger Umbau des Quartiers unter der Beibehaltung der jetzigen Mieterschaft. Ein wesentliches Ziel ist es, den bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb ihres gewohnten Quartiers neue, passende und bezahlbare Wohnungen anzubieten und sie im gewohnten Umfeld zu halten. Dies soll durch ein entsprechendes Umzugsmanagement innerhalb des Gebiets erreicht werden. Gleichzeitig soll das Wohnraumangebot von heute 161 auf ca. 230 Wohneinheiten erhöht werden, ohne Abstriche in der Wohnraumqualität machen zu müssen. Es sollen Vorschläge zur Realisierung der Hochbauten gemacht werden, die in mindestens vier Bauabschnitten realisiert werden. Hierzu sind ausdrücklich experimentelle Bauweise und Wohnformen gewünscht. Das bisherige Wohnungsangebot soll um innovative Wohnformen, neue Pflegekonzepte und Mehrgenerationenmodelle ergänzt werden. Außerdem werden im Quartier Gemeinschafts- und Begegnungsräume geplant, die sowohl von den Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch den Menschen des Stadtbezirks genutzt werden können. Ein lebendiges und vielfältiges Quartier soll entstehen, ohne den genossenschaftlichen Kerngedanken aus dem Blick zu verlieren: „Gut und sicher wohnen – ein Leben lang“.

2. DIE BAUGENOSSENSCHAFT MÜNSTER AM NECKAR eG

Die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG zählt zu den kleineren genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Stuttgart. Sie wurde 1919 gegründet und erstellt und verwaltet seitdem genossenschaftliches Eigentum. Ziel der Baugenossenschaft ist seit jeher „Der Bau von schönen und zweckmäßig eingerichteten Wohnungen zu fairen Konditionen“. Genossenschaften sind Selbsthilfegemeinschaften, ihr hauptsächlichster Zweck ist die Förderung der eigenen Mitglieder. Ihr Grundgedanke beruht seit über 100 Jahren auf den Grundsätzen Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung. Durch diesen Leitgedanken heben sich Genossenschaften von anderen Organisationsformen ab, indem sie nicht nur preiswerten Wohnraum stellen, sondern auch Mitbestimmungsrecht, Sicherheit und Gemeinschaft anbieten. Nach ihrer Gründung realisierte die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG zunächst viele Siedlungen im Gartenstadtcharakter, später kamen Gebäude in guten Lagen in Stuttgart hinzu. Nach dem Zweiten Weltkrieg ist man in den 1950er und 1960ern aus praktischen Gründen auf Geschosswohnungsbau umgestiegen. In den letzten Jahrzehnten wurden so zahlreiche Wohnungen, Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Lagen errichtet.

3. DIE IBA'27

Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart

Seit Oktober 2018 bewerben sich Kommunen, Initiativen, Unternehmen und private Träger der Metropolregion Stuttgart mit kleinen und großen Vorhaben um Aufnahme in das Netz der IBA'27. Obwohl es sich oftmals um vielschichtige Herausforderungen handelt, ähneln sich viele Themen. In unterschiedlicher räumlicher Ausprägung finden sie sich an verschiedenen Orten der Region Stuttgart wieder. Die Benennung dieser Themen und Räume gibt der IBA'27 in der Region ein Gesicht und macht sie erlebbar. Über ihre konkreten Projekte und Bauten, Orte und Typologien schreiben sie die Geschichte der Stadtentwicklung und des Bauens in hoch industrialisierten Metropolregionen in die Zukunft. Das „IBA'27-Netz“, die „IBA'27-Projekte“ und die „IBA'27-Quartiere“ bringen zukunftsweisende Vorhaben aus der ganzen Region Stuttgart zusammen und fördern die gemeinsame Weiterentwicklung bis zum Präsentationsjahr 2027. IBA'27-Projekte leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadtregion Stuttgart und übertreffen in wesentlichen Punkten die üblichen Standards und gesetzlichen Anforderungen.

Ziel ist es, im Jahr 2027 den Besuchern international relevante Beispiele zu präsentieren, die modellhaft neue Ansätze des Bauens, Wohnens und Arbeitens zeigen, die weit über das Präsentationsjahr hinaus in die Zukunft weisen. Gemeinsam mit den Projektträgern will die IBA'27 daher resiliente Gebäude, Strukturen, Prozesse und Formate entwickeln, die in verschiedenen

möglichen zukünftigen Welten und in verschiedenen Szenarien funktionieren. Das Vorhaben „Zukunft Münster 2050“ wurde 2021 in das Netz der IBA'27-Vorhaben aufgenommen (<https://www.iba27.de/projekt/zukunft-muenster-2050/>).

Zielbild der IBA'27

Das übergeordnete Leitbild der IBA definiert eine klare Vision der zukünftigen Metropolregion Stuttgart: Die Stadtregion Stuttgart ist als produktiver, gerechter und lebenswerter Metropolraum im postfossilen Zeitalter angekommen. Eng kooperierende große und kleine Zentren verbindet eine stadtregionale Identität. Die Menschen beteiligen sich aktiv an der Entwicklung lebendiger Stadträume, in denen sich Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Kultur, Handel und Produktion mischen. Eine hohe bauliche Dichte verbunden mit qualitätsvollen Freiräumen sorgt für Nähe und bereichert das Leben. Bezahlbares Wohnen durch solidarische Finanzierungs- und Eigentumsmodelle ist Standard, vielfältige Wohnformen spiegeln gesellschaftliche Wirklichkeit wider. Die Mobilität ist klima- und stadtverträglich, die Quartiere versorgen sich selbst mit Energie und sind an die Folgen des Klimawandels angepasst. Neue Technologien machen das Bauen effizient und dienen den Bedürfnissen der Menschen. Baumaterialien sind vollständig wiederverwertbar, Bauwerke anpassbar. Sie entstehen für viele Generationen und bereichern mit hoher architektonischer Qualität den Stadtraum. Die Qualitäten für IBA'27-Projekte und IBA'27-Quartiere werden in den Anlagen 17 und 18 zur Verfügung gestellt.

4. PLANGEBIET

Stuttgart-Münster

„Münster – umrahmt von Neckar und Reben“ – so präsentiert sich der Stuttgarter Stadtbezirk. Die direkte Lage am Neckar und nahe dem Weinanbaugebiet prägt das ehemalige Bauern- und Weingärtnerdorf bereits seit Jahrhunderten. Mit ungefähr 6.800 Einwohnern ist Münster der kleinste Stuttgarter Stadtbezirk. Er liegt im Nordosten von Stuttgart und wird von den Bezirken Bad Cannstatt, Zuffenhausen und Mühlhausen eingerahmt.

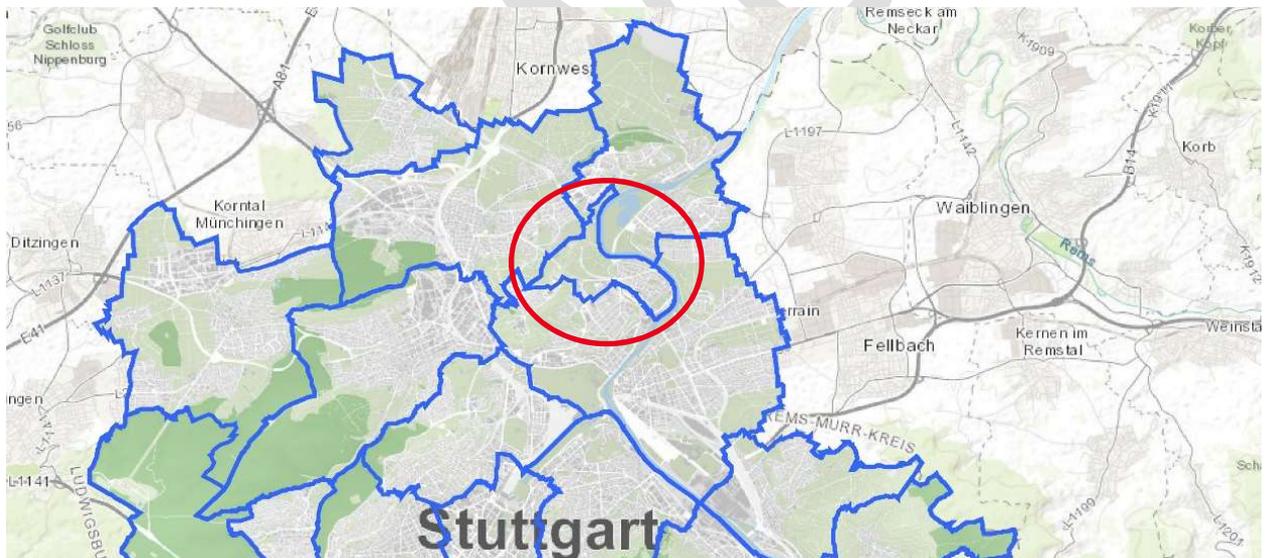


Abb. 1: Eigene Darstellung auf Grundlage des Stadtplans © Stadtplan Stuttgart | Landeshauptstadt Stuttgart (www.stuttgart.de/leben/bauen/geoportal/stadtplan-stuttgart.php), abgerufen am 23.02.2021

Plangebiet Moselstraße | Freibergstraße

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Mosel- und der Freibergstraße und wird durch die öffentliche Moselstraße erschlossen. Zusätzlich hierzu wird das Gebiet durch einen öffentlichen Fußweg (Spreeweg) gegliedert, der eine fußläufige Verbindung zwischen Freibergstraße, Moselstraße und öffentlicher Grünfläche bis hin zur Mainstraße schafft.



Abb. 2: Luftbild Plangebiet Münster © LUBW LGL, abgerufen am 23.02.2021

Das Plangebiet umfasst die privaten Flurstücke 367/2, 368/1, 368/2, 369/1, 369/2, 370/1, 370/2, 371/1, 373/1, 373/3, 380/2, 380/3, 380/4, 380/5, 381/2, 381/3 sowie 381/4. Außerdem sind öffentliche Verkehrsflächen wie die Moselstraße (Flst. 372/2) und der Spreeweg (Flst. 366/2, 366/3, 384/2, 588/1) teilweise im Gebiet. Die Grundstücke von Moselstraße 86 – 100 grenzen südlich an die öffentliche Grünfläche (Flst. 366/1, 384/1) an. Die öffentliche Fläche der Moselstraße ist gestalterisch in einem Ideenteil im gesamten Abschnitt zwischen Mainstraße und Freibergstraße (Flst. 372/2) mitzudenken.

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 15.000 m² (ca. 1,5 ha). Das Gelände weist eine Höhendifferenz von bis zu 12,5 m auf (Hangkante zum Grünzug ca. 222 m ü. NHN und Höhe Freibergstraße ca. 234,5 m ü. NHN).

Gebäudebestand

In den Bestandsgebäuden sind derzeit 161 Wohnungen mit 8.272 m² Wohnfläche untergebracht. Die Gebäude aus den 1930er und 1950er Jahren sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und entsprechen sowohl hinsichtlich ihrer Baukonstruktion als auch ihrem Grundrissangebot nicht den heutigen Anforderungen. Eine nochmalige Sanierung wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll, da in der Vergangenheit bereits mehrmals saniert wurde, weshalb nun nach aktuellen Standards neu gebaut werden soll. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt derzeit ca. 57 m², was nicht den aktuellen Anforderungen an angemessene Wohnungsgrößen entspricht. So kann beispielsweise jungen Familien mit der derzeitigen Grundrissaufteilung kein Wohnungsangebot gemacht werden. Da die Baugenossenschaft ihren Mietern ein lebenslanges Wohnrecht anbietet, verbleiben viele Bewohnende bis ins hohe Alter in ihren Wohnungen. Die Nachkriegsbauten sind jedoch in den meisten Fällen nicht barrierearm oder barrierefrei gebaut und können nur schwer barrierefrei umgebaut oder mit beispielsweise Aufzügen aufgerüstet werden. Im Zuge des demografischen Wandels, einer alternden Gesellschaft und einer Mieterschaft, die für lange Zeit im Gebiet wohnen wird, soll deshalb die Möglichkeit für barrierefreies oder mindestens barrierearmes Wohnen geschaffen werden. Dies kann durch Neubebauung erreicht werden, da sich die Grundstücke bereits im Besitz der Baugenossenschaft Münster befinden und somit lediglich Gebäude neu errichtet und keine Grundstücke erworben werden müssen. Auch mit Blick auf ein sich veränderndes Klima sowie eine Anpassung an aktuelle energetische Standards ist eine Veränderung im Gebiet notwendig. Die bei Abbruch anfallenden Materialien können im Neubau recycelt und somit nachhaltig und effizient weiterverwendet werden. Der geplante Rückbau der Gebäude eröffnet die Chance, zeitgemäßen, bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen. So können die Bedürfnisse aktueller und zukünftiger Mieterinnen und Mieter berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet liegen Bebauungspläne von 1937, 1966 und 1968 (1937/37, 1966/23 und 1968/35) vor. Die dort formulierten Vorgaben entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die bestehenden Bebauungspläne sollen durch einen neuen, auf den Ergebnissen des Werkstattverfahrens beruhenden, Bebauungsplan ersetzt werden.

5. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Es gelten die aktuelle LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg und BauNVO (Baunutzungsverordnung) und alle sonstigen relevanten Rechte und Normen, wie beispielsweise die Richtlinien des Landes für bauliche Maßnahmen zugunsten von Behinderten (DIN 18 024 Teil 1+2, Bauen für Behinderte) oder die derzeit gültige Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

6. FUNKTIONALE PLANUNGSVORGABEN

6.1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN



Abb. 3: Übersicht Plangebiet © LUBW LGL, abgerufen am 06.08.2021, eigene Darstellung

Im Plangebiet befinden sich Wohngebäude mit Baujahr Mitte des 20. Jahrhunderts, die stark sanierungsbedürftig sind. Sie liegen zentral im Stadtteil mit kurzen Wegen zu den Infrastruktur-, Kultur- und Nahversorgungseinrichtungen. So befinden sich ein Lebensmittelmarkt und eine Metzgerei in unmittelbarer Nähe des Gebiets, ebenso sind eine kirchliche Einrichtung sowie eine Apotheke in Laufweite vorhanden. Eine Ladestation der EnBW findet sich in einigen Metern Entfernung Richtung Süden, die Stadtbahnhaltestelle Freibergstraße befindet sich nördlich des Gebiets am Neckar und eine weitere Haltestelle (Elbestraße) liegt in einiger Entfernung nordwestlich. Es ist angedacht, den Kreuzungsbereich Freibergstraße/Elbestraße an der Dreifaltigkeitskirche zu einem Kreisverkehr umzubauen. Entsprechende Planungen der Stadt Stuttgart hierzu sind bereits vorhanden und müssen berücksichtigt werden (siehe Anlage 13).

Das Umfeld des Gebiets ist durch eine heterogene Struktur in der Bebauung geprägt. Östlich und südlich schließen sich Bereiche mit zeilenförmig angeordneten dreigeschossigen Baukörpern mit Satteldach an. Der nördliche Bereich gegenüber dem Grünzug ist durch eine kleinteilige zweigeschossige Bebauung mit Satteldach geprägt. Im östlichen Bereich des Plangebiets schließen bis zu siebengeschossige Wohnbebauungen aus den 1970er Jahren an.

Hier befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet eine in das Gebäude Freibergstraße Nr. 34 integrierte städtische Kindertagesstätte und eine Sammelgarage für Pkw. Diese Sammelgarage soll in ein Parkhaus für Fahrräder umgewandelt werden, das zukünftig 160 Fahrradstellplätze anbietet. Außerdem sind an der Ecke Moselstraße/Freibergstraße in der Freibergstraße Nr. 34 eine Bank sowie eine Postfiliale untergebracht. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein öffentlicher Grünzug. Dieser soll im Rahmen des Projekts Soziale Stadt in den kommenden Jahren entwickelt und umgebaut werden. Ebenso liegt nordwestlich des Gebiets ein Fußballplatz im Grünzug.

Die bereits bestehende Trafostation auf dem Flurstück 376 muss erhalten bleiben.



Abb. 4: Städtebauliche Rahmenbedingungen © Stadtberatung Dr. Sven Fries, eigene Darstellung (s. Anlage 10)

6.2. BISHERIGE PLANUNGEN

Studentenwettbewerb

Zur Klärung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebiets führte die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik Stuttgart im Wintersemester 2016/2017 einen studentischen Wettbewerb durch. Ziel des Wettbewerbs war es, innovative und zukunftsorientierte städtebauliche Lösungen und Wohnformen für das Gebiet zu entwickeln. Auch eine Verknüpfung des Gebiets mit der umliegenden Bestandsbebauung war Teil der Aufgabe. Hierbei spielten unter anderem folgende Fragen eine Rolle, die durch Lösungsvorschläge im Rahmen des Wettbewerbs neue Blickwinkel ermöglichen sollten:

- Wie wollen wir in Zukunft miteinander leben? Welche Wohnformen werden dem gesellschaftlichen und demografischen Wandel gerecht?
- Welche städtebaulichen Parameter müssen neu gedacht werden, um diese Konzepte zu ermöglichen?
- Mit welchen Maßnahmen können Baukosten reduziert werden, ohne auf räumlichen und technischen Komfort zu verzichten?

Ergebnis des Wettbewerbs sind mehrere städtebauliche Entwürfe, ebenso wie architektonische Ausarbeitungen. Zwei der prämierten Arbeiten sind im Folgenden exemplarisch dargestellt. Diese Ergebnisse des Studentenwettbewerbs stellen keine Grundlage für weitere Entwürfe dar, sondern dienen lediglich als Information.



Abb. 5: Erster Preis Studentenwettbewerb „Zukunft Wohnen 2050 – Stuttgart-Münster“



Abb. 6: Zweiter Preis Studentenwettbewerb „Zukunft Wohnen 2050 – Stuttgart-Münster“

Machbarkeitsstudie

Auf Grundlage des studentischen Wettbewerbs wurde anschließend eine Machbarkeitsstudie durch die Project GmbH durchgeführt. Nach einer Analyse aller Wettbewerbsarbeiten wurden Gemeinsamkeiten der Arbeiten ausgewertet und auf dieser Grundlage Zielsetzungen formuliert. Elemente, die sich durch die Arbeiten ziehen, sind die Ausbildung von kleinen Wohnhöfen

und die Vernetzung mit der Bestandsstruktur. Auch eine Aufwertung des öffentlichen Raums findet sich oftmals wieder. Die Stellplätze wurden mehrheitlich in Tiefgaragen angeordnet, um den öffentlichen Raum im Bereich der Moselstraße zu entlasten. Auszüge aus der Machbarkeitsstudie finden sich in Anlage 16. Diese bildet jedoch keine Grundlage für die Ausarbeitungen dieses Wettbewerbs, sondern soll lediglich als zusätzliche Information dienen.

6.3. BÜRGERBETEILIGUNG

Vorgehen bei der Entwicklung der Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für das Werkstattverfahren

Eine dem Verfahren vorgeschaltete Dialogreihe mit Bürgerinnen und Bürgern sowie den Mitgliedern der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG dient zur Konkretisierung und Abstimmung der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Auslobung des Werkstattverfahrens. Die Ideen und Bedürfnisse aus der Dialogreihe werden sukzessiv geschärft und gebündelt. Sie werden in Leitsätze übersetzt und gehen als Impulse aus der Bürgerschaft in die Auslobung ein (siehe Anlage 15).

Die Bürgerschaft wird dabei zu folgenden Themen beteiligt:

- Wohnumfeld und Einbettung in das Quartier
- Orte der Begegnung und Kommunikation
- Mobilität im Quartier
- Freiraumqualitäten

Insbesondere die betroffenen Mitglieder sollen tiefer in den Prozess eingebunden werden. Als Schwerpunkte wurden folgende Beteiligungsthemen definiert:

- Wohnsituation
- Wohnangebot
- Entmietungs- und Umzugsmanagement
- Zusammenleben Mietergemeinschaft/Öffnung ins Quartier

[Gegebenenfalls kann es zu einer Präzisierung nach Abschluss der Bürgerbeteiligung kommen.]

6.4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Neben der Wohnbebauung, die den Schwerpunkt der Aufgabe darstellt, sind soziale und gemeinschaftliche Nutzungen in den zum Wohnen weniger geeigneten Erdgeschosszonen gewünscht. Die gewünschten Nutzungen werden in Kapitel 7 „Nutzungsvorgaben“ ausführlicher beschrieben.

Das neue Gebiet soll eine höhere bauliche Dichte aufweisen und den öffentlichen Raum kleinteilig gliedern. Richtwerte sind hierbei eine GRZ von 0,40 und eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 21.000 m². Davon sind ca. 18.500 m² BGF auf Wohnnutzung und ca. 2.500 m² BGF auf Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kita, Pflegewohngemeinschaften und gemeinschaftliche Räume, zu verteilen. Alternative Wohnformen können hierbei zur Fläche für Wohnnutzung gezählt werden. Auf ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebung ist zu achten und dieses zu überprüfen. Bei der Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) sind alle oberirdischen Geschossflächen (Voll- und Staffelgeschosse) zu berücksichtigen. Die Baugenossenschaft plant, zukünftig 220 bis 230 Wohneinheiten im Quartier zu realisieren. Zum Grünzug soll mit Gebäudekanten ein Abstand von mindestens 4 m eingehalten werden. Ebenso soll ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den öffentlichen Grünbereichen des Spreewegs und ähnlichen öffentlichen Flächen und Wegeverbindungen im Gebiet eingehalten werden.

Die Baugenossenschaft Münster bietet ihren Mietern die Möglichkeit, auch nach dem Umbau im Gebiet zu wohnen. Hierzu gibt es ein Umzugsmanagement der Baugenossenschaft. Es sollen mindestens vier Bauabschnitte geplant werden. Die Bebauung hat ausschließlich auf privaten Flächen zu erfolgen, die Grundstücksgrenzen sind entsprechend zu berücksichtigen. Generell kann gesagt werden, dass die derzeitigen Bestandsgebäude durch zukunftsorientierte Wohnhäuser ersetzt werden sollen, die sowohl soziale als auch ökologische Aspekte berücksichtigen.

6.5. ERSCHLIEßUNG/MOBILITÄT

Auf dem Gebiet soll ein möglichst autofreies Quartier entwickelt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Wohnbebauung ist einer der Schwerpunkte der Verfahrensaufgabe.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der öffentliche Raum im Gebiet soll aufgewertet werden. Die Moselstraße ist hierzu als Ideenteil bei der Gestaltung des öffentlichen Raums in der gesamten Fläche zwischen Mainstraße und Freibergstraße (Flst. 372/2) mitzudenken. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt auch weiterhin über die Moselstraße, die zentral durch das Gebiet verläuft. Sie soll im genannten Abschnitt als Mischverkehrsfläche neugestaltet werden. Derzeitig sind in der Moselstraße ca. 33 öffentliche Parkplätze sowie 45 den Bestandsgebäuden zugeordnete private Stellplätze vorhanden. Planungsziel ist, dass die privaten Stellplätze zukünftig auf den Baufeldern in Tiefgaragen angeordnet werden. Für die Neugestaltung der Moselstraße sind ca. 33 öffentliche Parkplätze vorzusehen. Für die Moselstraße als Mischverkehrsfläche ist eine Straßenraumbreite von mindestens 8,00 m erforderlich (ermöglicht einseitiges Längsparken). Sofern Senkrechtparkstände vorgesehen sind, ist eine Mindeststraßenraumbreite von 13,00 m erforderlich. Die bestehenden Straßenräume sollen von der ausschließlichen Erschließungsfunktion abkommen und stattdessen zu Kommunikations- und Aufenthaltsorten werden, in denen Bäume, Stellplätze, Radabstellflächen, Spielelemente und Begrünung für Abwechslung und Belebung sorgen. Es sollen barrierefreie Durchgänge und Querverbindungen durch das Quartier und in die Umgebung geschaffen werden. Sofern Spielelemente im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden, ist sicherzustellen, dass diese so angeordnet sind, dass Konflikte mit dem Kfz- und Radverkehr ausgeschlossen werden. Auf die Anforderungen der Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gestalterisch von den privaten Flächen abzugrenzen.

Vorhandene Fußwege

Die bereits bestehenden öffentlichen Fußwege (Spreeweg) im Gebiet müssen in ihrer derzeitigen Lage erhalten bleiben, können jedoch gestalterisch verändert werden. Die öffentlichen Grünbereiche entlang der öffentlichen Wegeverbindungen wie beispielsweise dem Spreeweg können gestalterisch verändert werden, müssen in ihrer Lage jedoch an bestehender Stelle verbleiben. Denkbar ist unter anderen auch eine Aufweitung mit Platzflächen.

ÖPNV-Angebot

Die Haltestellen „Elbestraße“ und „Freibergstraße“ der Stadtbahnlinie U14, die von Mühlhausen zum Hauptbahnhof (Arnulf-Klett-Platz) in einem 10-minütigen Takt verläuft, befinden sich in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet. Außerdem liegt die Haltestelle „Bottroper Straße“ der Stadtbahnlinie U12 in ca. 600 m Entfernung. Zusätzlich zu diesen Haltestellen befinden sich Haltestellen der Buslinie 56 und der Nachtbuslinie N4 innerhalb eines Radius von 300 m Entfernung. Eine gute und attraktive fußläufige Anbindung in das und aus dem Gebiet ist deshalb wichtig.

Erforderliche Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Ziel, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu reduzieren. Sie hat hierzu die stadtweit gültige Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gem. § 74 (2) Nr. 1 LBO BW beschlossen. Diese ermöglicht je nach ÖPNV-Lagegunst eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels (vgl. Anlage 14). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit kann abweichend von dem nach LBO derzeit gültigen Stellplatzschlüssel um bis zu 40 % reduziert werden.

Bei der Planung von gefördertem Wohnungsbau können die Stellplätze von Sozialmietwohnungen entsprechend weiter reduziert werden (vgl. Anlage 14 Stellplatzsatzung Stadt Stuttgart). Es ergibt sich ein ungefährender Bedarf von insgesamt ca. 134 PKW-Stellplätzen. Außerdem ist auf behindertengerechte Stellplätze in entsprechender Anzahl zu achten.

Da die Tiefgaragen aufgrund der öffentlichen Liegenschaften in kleingliedrige Systeme unterteilt werden sollen, ist eine zusammenhängende Tiefgarage nur mit Einschränkungen umsetzbar. Sollten Tiefgaragenverbindungen über die Moselstraße als sinnvoll erachtet werden, ist eine Überdeckung von mindestens 1,80 m notwendig. Entsprechend ist durch die Entwurfsverfasser sehr genau zu prüfen, ob eine Unterbauung der öffentlichen Flächen bei Tiefgaragen angemessen und sinnvoll ist. Die Anzahl der Tiefgaragenzufahrten sollte auf ein angemessenes Maß beschränkt werden.

Pro Wohneinheit sind zudem zwei wettergeschützte, barrierefrei (d.h. nicht über Treppenanlagen) zu erreichende Fahrradstellplätze nachzuweisen (§ 34 Abs. 4 LBO). Die Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über für den

Radverkehr nutzbare Rampen zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern/Eingängen anzuordnen. Die Zuwegung per Rad von und nach außen soll möglichst nur über eine Tür erfolgen (Vermeidung von mehreren Türen hintereinander). Ein Teil der geforderten Fahrradstellplätze je Wohneinheit kann für die unmittelbar angrenzenden neuen Wohngebäude in der neu entstehenden Fahrradgarage (mit geplanten 160 Stellplätzen) im Bereich der Freibergstraße Nr. 34 nachgewiesen werden. Der zweite Fahrradstellplatz muss im Bereich der Neubebauung nachgewiesen werden. Die Abstellplätze für Fahrräder sind zu überwiegender Teil in Tiefgaragen zu verorten.

Für die Wohnnutzung gelten folgende Anforderungen:

- Stellplätze PKW: 0,6 Stpl./WE bzw. 0,3 Stpl./WE bei Sozialmietwohnungen
- Für Micro-Apartments muss kein Stellplatz vorgesehen werden.
- Abstellplätze Fahrräder: 2 Stpl./WE
- Abstellplätze E-Lastenräder: 0,1 Stpl./WE

Für die Kita gelten folgende Anforderungen:

- Stellplätze PKW: 2-3 Stpl. (davon einer als Behindertenstellplatz)
- Fahrradabstellplätze: ca. 20 (im Zugangsbereich)

Müllstandorte

Es sind Müllbehälterstandplätze einzuplanen, die laut Abfallsatzung der Stadt Stuttgart maximal 15 m vom öffentlichen Raum entfernt sein dürfen. Ist dies nicht möglich, müssen Aufstellorte geplant werden. Die Standorte für Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren und müssen für eine problemlose Entsorgung gut zugänglich sein.

Mobilitätskonzept

Im Mobilitätskonzept muss die Erschließung durch MIV, ÖPNV sowie Fuß- und Radwegeverbindungen im öffentlichen Raum deutlich werden. Perspektivisch können Flächen für Elektro-Lademöglichkeiten auf öffentlichen Flächen im Konzept angedacht und ermöglicht werden. Auch die Möglichkeit für Car-Sharing kann, wenn in Zukunft Bedarf besteht, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen angeboten werden.

Zusätzlich sollten Flächen für Tiefgaragen auf privaten Grundstücken vorgesehen werden. Hierbei sind 20 % der Stellplätze in Tiefgaragen mit einem Elektro-Anschluss zu versehen. Eine langfristige Aufstockung mit E-Lademöglichkeiten für jeden Stellplatz muss möglich sein. Auch denkbar sind Mobilitätsangebote wie (elektrische) Lastenräder oder ähnliche Fortbewegungsmittel. Entsprechende Abstellplätze für elektrisch betriebene Zweiräder sind einzuplanen.

Zufahrten beziehungsweise notwendige Aufstellflächen

Im Bereich des Brandschutzes muss auf Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten für Feuerwehr sowie Bewegungsflächen nach VwV Feuerwehrlflächen eingegangen werden. Öffentliche Straßenflächen sowie Feuerwehrlflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrlflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrlflächen vorzusehen. Die Feuerwehraufstellflächen, Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind auf privater Fläche nachzuweisen und herzustellen. Öffentliche Flächen, wie beispielsweise der Grünzug, können nicht dafür genutzt und befahren werden. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von der öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche entfernt sind, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der VwV Feuerwehrlflächen vorzusehen.

Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sind auf privater Fläche nachzuweisen, dies gilt ebenso für Flächen für die Anlieferung der Kita. Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht. Auf entsprechende Rampensteigungen für die Zuwegung zu Fahrradabstellplätzen ist zu achten.

Die Zufahrtmöglichkeit von der Moselstraße zum Flurstück 588 (Moselstraße 97 A/B und 99 A/B) muss in der derzeitigen Lage erhalten bleiben, da sich das Flurstück nicht im Besitz der Baugenossenschaft befindet.

6.6. GRÜN- UND FREIRAUM/STADTKLIMA

Freiflächen

Die Freiflächen im Gebiet sind unter Einhaltung der rechtlichen Anforderungen zu entwickeln. Trotz einer erhöhten Dichte soll der Freiraum qualitativ und ökologisch hochwertig ausgestaltet sein und zum Aufenthalt einladen. Die Freiraumgestaltung soll eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine bestmögliche Sicherung der Wohnruhe ermöglichen. Außerdem muss eine klare Ordnung/Hierarchie zwischen öffentlichen, halböffentlichen sowie privaten Bereichen ablesbar sein.

Die Freiräume sollen so gestaltet werden, dass auch nach Bezug der Wohnungen weiterhin Gestaltungsspielräume für die zukünftigen Mieter möglich sind. Es sollen Orte zum Reden und Treffen im Freien gestaltet werden, die auch Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung durch die Bewohnenden zulassen. Alle Freiräume sollen mit Blick auf die ökologische, ökonomische und soziokulturelle Nachhaltigkeit gestaltet werden.

Mögliche Elemente sind hierbei multifunktionale Freiflächen mit Bäumen, verschatteten Bereichen, Sitzmöglichkeiten, Spiel- und Freizeittflächen und Retentionsflächen. Auch Urban Gardening Konzepte und gemeinschaftliche Gärten können hierbei Teil eines zukunftsfähigen und hochwertigen Freiraumkonzepts sein.

Bei Neupflanzungen sollen heimische, klima- und standortgerechte Laubbäume verwendet werden, die dauerhaft zu erhalten sind. Baumquartiere müssen mit offenen Baumbeten von mindestens 16 m² (durchwurzelungsfähiger Untergrund mind. 12 m³) sowie außerhalb der Tiefgaragenbereiche mit Erdanschluss hergestellt werden. Auch Grünflächen sind mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen und Pflanzmaterial zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum zu gestalten. Es ist eine positive Baumbilanz anzustreben: im Plangebiet sollen nach Fertigstellung mindestens so viele Bäume wie zuvor bestehen. Nach Möglichkeit sind mehr Bäume als im vorherigen Zustand vorzusehen. Wird ein Baum- und Gehölzerhalt von Teilnehmenden beispielsweise aus ortsbildprägenden Gründen als sinnvoll erachtet, was aus stadtgestalterischer Sicht zu begrüßen wäre, so ist auf die artspezifischen Belange des jeweiligen Baumes zu achten (ausreichende Entwicklungsfläche, Abstand zur Bebauung/Tiefgarage etc.). Bei der Anlage oberirdischer Stellplätze ist je fünf Stellplätzen ein Baumstandort vorzusehen.

Die nicht überbaubaren sowie nicht überbauten Grundstücksflächen sollen begrünt werden: Flächenversiegelungen sind auf das Notwendige zu beschränken. Sämtliche öffentlichen und privaten Wege-, Zugangs-, Zufahrts-, Stellplatz- und Verkehrsflächen sowie Straßen sollen später mit versickerungsfähigen Belagsarten ausgeführt werden (z.B. Stuttgarter Sickerstein, Drainpflaster, versickerungsfähiger Asphalt, Pflasterungen mit Sickerfugen etc.). Durch unversiegelte Freiräume kann der Wärmeineffekt deutlich reduziert und abgemildert werden. Deshalb ist eine Beachtung stadtklimatischer Aspekte im Konzept sowie die Erhaltung vorhandener Umweltqualitäten und die Minimierung von Ausgleichserfordernissen notwendig.

Um eine qualitätsvolle Grünflächengestaltung zu ermöglichen, sind die Teile der obersten Decke der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, mit einer Erdschicht von mind. 0,80 m Stärke, an Stellen, an denen Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen werden, mind. 1,00 m Stärke, zu überdecken.

Bei entsprechender Freiraumplanung kann zudem die Abfuhr von Aushubmaterial verringert werden.

Umgang mit öffentlichen Freiflächen

Die Freiflächen sollen miteinander in Beziehung stehen und mit der öffentlichen Grünfläche im Norden verknüpft werden. Wichtig ist die Nutzung möglicher Synergien, die zwischen Dachbegrünung und Freiraum entstehen, so beispielsweise im Bereich Versickerungen. Außerdem soll eine möglichst barrierefreie fußläufige Vernetzung der Stadträume im Gebiet vorgesehen werden, die die Bestandsstruktur und ihre Grünflächen miteinander verbindet. Wichtig ist es, Kommunikationsorte und Treffpunkte für die Bewohner auszubilden, an denen Kontakt- und Aufenthaltsmöglichkeiten vorhanden sind. Durch eine Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums (Moselstraße) kann zusätzlich neue Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Bestehende Grün- und Freiflächen sollen in das Konzept eingebunden werden, indem Bäume, Gehölze, Rasenflächen und versiegelte Bereiche mitbearbeitet und bei Bedarf erhalten werden. Vor allem erhaltenswerte Baumbestände sollten berücksichtigt werden. Bei einem nicht zu vermeidenden Abgang von Bäumen werden Standorte für artgleiche Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 erwartet. Entsprechende Standorte sind vorzuschlagen.

Auf einen sensiblen Umgang mit dem vorhandenen öffentlichen Grünzug und den bestehenden öffentlichen Grünanlagen wird Wert gelegt. Der korridorartige Charakter und Wirkung des Grünzugs soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Hierzu ist es notwendig, an den Grenzen einen geschützten Raum durch entsprechende Bepflanzung mit Büschen oder Bäumen zu schaffen. Eine klare Trennung zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen soll auch weiterhin vorhanden sein, weshalb der Grünzug nicht zur Moselstraße hin geöffnet werden soll. Auch Vorgärten in Richtung des Grünzugs sind nicht erwünscht. Mauern zur Trennung sind möglich, diese sollten aus naturnahen Materialien bestehen und nicht höher als ca. 80 cm sein. Außerdem dürfen keine Tiefgaragenwände vom Grünzug aus erkennbar sein. Diese Wände sind entsprechend zu gestalten, um den vorhandenen Höhensprung am Hang zum Grünzug zu erhalten. Mit den Tiefgaragen muss ein Abstand von mindestens 2,5 m (wie in der LBO vorgegeben) eingehalten werden. Es ist darauf zu achten, dass die Wirkung des Parkraums durch Gebäude nicht zu stark dominiert wird. Deshalb soll ein Abstand von mindestens 4 m von der Gebäudekante zur Grenze des Grünzugs (Hangkante) eingehalten werden. Auch zu den Grünstreifen, die die bereits bestehenden Fußwegeverbindungen in den Grünzug säumen, soll ein Abstand von mindestens 2,5 m zur Gebäudekante eingehalten werden.

Dach- und Fassadenbegrünung

Die Gebäude sind zu begrünen. Die Fassadenbegrünung soll auf mindestens 30 % der Fassadenfläche erfolgen. Flachdächer und (flach) geneigte Dächer (auch die der Nebenanlagen wie z.B. Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Gerätehütten etc.) müssen extensiv und dauerhaft begrünt werden. Auf dazu geeigneten Dachflächen kann die Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen kombiniert werden. Die Solarmodule bzw. -kollektoren sollen dabei in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünt Fläche bedecken. Auch Fassadenflächen sollen möglichst großflächig mit Solaranlagen belegt werden. Konzepte zu intensiven Dachbegrünungen werden begrüßt.

Stadtklimatische Verhältnisse

Der Klimaatlas Region Stuttgart stellt eine raumbezogene Bestandsaufnahme des heutigen Klimas dar. Der Stadtteil liegt im bebauten Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion und besitzt dementsprechend eine klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer zukünftigen Nutzungsintensivierung. Das Klima in Stuttgart-Münster ist geprägt durch verstärkt auftretende hohe Lufttemperaturen und andauernde Hitzewellen in den Sommermonaten und milde Temperaturen in den Wintermonaten. Stuttgart-Münster hat derzeit mit bis zu 30 Tagen pro Kalenderjahr eine im stadtweiten Vergleich hohe Anzahl an Sommertagen (Tage mit einem Tagestemperaturmaximum von über 25°C). Die Anzahl der Tage mit Kältereiz (Eistage mit Tagesmaximumtemperatur unter 0°C) liegt mit fünf bis zehn Tagen pro Kalenderjahr auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Das Konzept muss auf die klimatischen Gegebenheiten insbesondere hinsichtlich der hohen Sommertemperaturen eingehen. Die Auswirkungen des anthropogenen Klimawandels müssen berücksichtigt werden, zumindest hinsichtlich der zu erwartenden Zunahme der thermischen Belastung in Münster, da erwartet wird, dass sich die Anzahl der Sommertage im Ortsteil verdoppeln wird.

Zudem sollen im Entwurf die Strömungsrichtungen der im Plangebiet fließenden Kaltluftströme bei der Anordnung der Kubaturen berücksichtigt werden sowie zusätzliche Durchlüftungsmöglichkeiten geschaffen werden, indem abriegelnde Baukörper vermieden werden. Diese Kaltluftströme sind Teil eines Strömungssystems mit großer Bedeutung für das Stadtklima in den Stadtgebieten S-Münster und S-Bad Cannstatt. Das Plangebiet wird bei entsprechenden Witterungsbedingungen von Kaltluft, eingebettet in der Grundströmung des Neckartals, von Nordwest nach Südost durchströmt. Außerdem soll der Grad der Versiegelung möglichst geringgehalten und nicht überbaute Bereiche umfassend begrünt werden.

Niederschlagswassermanagement

In Anbetracht des Anspruchs, ein zukunftsfähiges Wohnquartier zu gestalten, sollte auch das Thema "Regenwasser" im Hinblick auf den Klimawandel (Klimaanpassung) in angemessener Weise berücksichtigt werden. Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vollständig im Plangebiet zu bewirtschaften. Damit soll ein Beitrag zur Entlastung des Entwässerungs- und Kanalsystems, zur Vermeidung von Starkregengefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts geleistet werden. Die Bewirtschaftung kann dabei zum Beispiel über eine Nutzung als Brauchwasser, einen Rückhalt auf den Flächen, eine flächenhafte Versickerung sowie eine Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände, erfolgen. Hierzu soll ein (skizzenhaftes) Konzept zur Bewirtschaftung entwickelt werden. In das Konzept einfließen sollen die geforderten Begrünungen auf Flachdächern, flach geneigten Dächern, die Erdüberdeckungen der Tiefgaragen, die Verwendung von Zisternen und die Nutzung der Grünflächen im Plangebiet zur flächenhaften ortsnahe Versickerung sowie gegebenenfalls der Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen. Versiegelte Flächen sind insgesamt möglichst zu vermeiden, beziehungsweise sollen versiegelte Straßen-, Wege-, Platz-, Stellplatzflächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

6.7. UMZUGSMANAGEMENT

Im Rahmen der Stadtentwicklung hat die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG die Umzugsstrategie anhand von mehreren Modernisierungs- und Erneuerungsprojekten (Illerstraße, Elbestraße) erprobt, um den negativen ökologischen, technischen und städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken. Sowohl Transformations-, Verdichtungs- als auch umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfordern den teils temporären Umzug der vorhandenen Mieter in andere Gebäude des Wohnungsbestands.

Ziel des Umzugsmanagements ist es, die Umzüge zu erleichtern, die durch Transformation und Rückbaumaßnahmen des Wohnungsbestands beziehungsweise durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Wohnungen notwendig sind. Das Umzugsmanagement umfasst die Koordinierung der Umzugsvorbereitung, die Betreuung der betroffenen Mieter von der ersten Ansprache bis nach Einzug in die Ersatzwohnungen, die Organisation der Ablauf- und Terminplanung, die Suche nach und Bereitstellung von Ersatzwohnraum, die Abwicklung der Umzugskostenbeihilfe und alle mit dem Umzug zusammenhängenden administrativen Prozesse, wie z.B. die Organisation der Umzüge mit einer Umzugsfirma, sofern der Umzug nicht in eigener Verantwortung der Miethaushalte durchgeführt wird. Die Baugenossenschaft Münster begleitet die Betroffenen der Quartiersentwicklung und hat dabei auf externe qualifizierte Beratungsunternehmen Zugriff. Die erforderlichen Umzüge werden durch die Mitarbeiter der BGM begleitet und durch den Mieter selbst oder durch Beauftragte Umzugsfirmen ausgeführt.

Bereits in der Vorbereitungsphase ist eine Vertrauensbildung der Mieter in die Quartiersentwicklung wichtig. Dies wird durch die rechtzeitige Mieterinformation und -beteiligung erreicht. Im Vorfeld werden mit den Mitgliedern und Bewohnern, im Rahmen von persönlichen Gesprächen, einer aufsuchenden Beteiligung und einer Fragebogenaktion bezüglich der Ersatzwohnung und der gemeinsamen Durchführung der Umzugsplanung geführt. Es ist der BGM wichtig, die Wünsche der Betroffenen berücksichtigen zu können.

Umzugsmanagement 1. Bauabschnitt

Im ersten der mindestens vier Bauabschnitte der Quartiersentwicklung sind aufgrund der geringen Fluktuation (3,4 %) vermehrt Zwischenwohnungen und kleinere Ersatzwohnungen für die bestehenden Mieter zu erstellen. Die aktuell überwiegenden 2-3-Zimmer-Wohnungen, belegt mit ca. 1,3 Personen, bieten sich hierfür an. Dies bedeutet, dass durch einen Rückbau von 30 Wohnungen im ersten Bauabschnitt ungefähr 60 Wohnungen neu entstehen sollten.

Zur Vermeidung von Verzögerungen im Ablauf des Umzugsmanagements werden mögliche Konflikte mit betroffenen Mietern bereits im Vorfeld analysiert, um einer frühzeitigen Beilegung von Behinderungen entgegenzuwirken. So sollten beispielsweise Hausgemeinschaften und Nachbarschaften erhalten werden, wenn dies von den Mietern gewünscht wird und ein breites Serviceangebot rund um die Organisation und die Abwicklung der Mieterumzüge gewährleistet sein. Die für die Mieter entstehenden positiven Aspekte (wie z. B. barrierefreie Erschließung, CO₂-Einsparung durch verbesserte Wärmedämmung und Baustoffauswahl) sind durch die Architekten im Wettbewerb besonders herauszuarbeiten. Der Zeitraum, bis ein Gebäude komplett frei gezogen ist, wird mit zwei Jahren berechnet. Beim Leerzug der Gebäude ist es wichtig, die Miethaushalte möglichst konzentriert umziehen zu lassen, um den verbliebenen Bewohnern die hohen Betriebskosten des Gebäudes nicht aufzubürden.



Abb. 7: Derzeitige Wohneinheiten im Bestand © Stadtberatung Dr. Sven Fries, eigene Darstellung

6.8. ENERGIEKONZEPT/UMWELTBELANGE/NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit und Energieversorgung

Da die Baugenossenschaft ihre Gebäude auf lange Zeit baut, wird im Entwurf großer Wert auf die Lebenszykluskosten von Baumaßnahmen gelegt. Es soll im Entwurf ein ganzheitlicher energetischer Ansatz verfolgt werden. Durch die Verwendung von lokal verfügbaren erneuerbaren Energien kann der Energiebedarf minimiert werden. Eine Voraussetzung hierfür sind wartungsarme Baumaterialien und Baukonstruktionen. Die Verwendung von Holz und Recyclingmaterialien ist aufgrund der notwendigen Reduzierung von CO₂-Emissionen ausdrücklich erwünscht. Eine Bauweise, die eine weitgehende Verwendung von recyclebaren Baustoffen ermöglicht, wird deshalb angestrebt.

Das Quartier ist an das Fernwärmenetz der Stadt Stuttgart angeschlossen, dies soll auch in Zukunft beibehalten werden. Jedoch müssen ggf. Leitungen im Gebiet neu geordnet werden (siehe hierzu auch Kapitel 7.6. Leitungen). Die Lage der bestehenden Leitungen der Netze BW (s. Anlage 07) ist entsprechend zu berücksichtigen. Mögliche Synergien zwischen dem Energie- und Mobilitätskonzept im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes (z.B. Lademöglichkeiten für Elektromobilität mit Solarenergie) sind erwünscht.

Energiekonzept

Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres Energiekonzepts „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“. Zielvision ist eine klimaneutrale Landeshauptstadt im Jahr 2050. Für das Stadtquartier in der Moselstraße soll in diesem Zusammenhang ein innovatives Energiekonzept entwickelt werden, das Ökologie und Wirtschaftlichkeit kombiniert. Durch erhöhten baulichen Wärmeschutz und die Nutzung lokaler Energiequellen, insbesondere Solarenergie durch PV-Anlagen, wird der Ausstoß von Schadstoffen vermieden und der Ressourcen- bzw. Umweltschutz vorbildlich umgesetzt. Bei der Konzipierung ist vordringlich darauf zu achten, dass optimale Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch geschaffen werden. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 sind bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind mindestens die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Eine deutliche Unterschreitung dieser Vorgaben bis hin zu Plusenergiegebäuden ist ausdrücklich erwünscht.

Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden großflächig mit Solaranlagen belegt, indem über der begrünten Dachfläche schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung aufgeständert werden. Dabei dürfen die Solarmodule bzw.

-kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken. Die Installation von Photovoltaikmodulen an geeigneten Fassaden ist frühzeitig in die architektonische Gestaltung zu integrieren. Die Baukörper sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasflächenanteil zu minimieren. Die Baukörper sind kompakt, d. h. mit kleinem Oberflächen/Volumen-Verhältnis (A/V), zu realisieren. Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz möglich ist und akzeptable Raumtemperaturen auch ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zum Sonnenschutz und zur freien Nachtlüftung zu leisten.

Die Aussagen zur energetischen und ökologischen Wertigkeit des Gesamtkonzepts werden im Rahmen der Vorprüfung von Fachleuten geprüft und fließen in die Gesamtbewertung der Entwürfe ein. Es werden Aussagen zur gewählten Materialität, Konstruktion und Energieerzeugung und -nutzung erwartet, insbesondere vor dem Hinblick zukunftsweisender ökologischer Anforderungen und Ressourcenverwendung.

6.9. STUTTGARTER INNENENTWICKLUNGSMODELL

Die Stadtentwicklung von Stuttgart steht unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Hierzu wurde das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) entwickelt, um zukünftig Eingriffe in Freiflächen zu begrenzen oder ganz darauf zu verzichten. Der Verzicht geht einher mit einem stetig wachsenden Interesse an gut erreichbaren und städtebaulich gut integrierten Lagen des Wohnungsmarkts, wie sie in Stuttgart-Münster vorhanden sind. Das Ziel der kommunalen Planung ist deshalb, im Sinne einer ausgewogenen urbanen Nutzungsmischung, in die Konkurrenz um verbleibende Bauflächen im Innenbereich regulierend einzugreifen. Es fehlt in Stuttgart an familiengerechtem und preiswertem Wohnraum, der durch die Baugenossenschaft Münster zur Verfügung gestellt werden kann. Auch der geförderte Wohnungsbau spielt hierbei eine Rolle. Um eine Gleichbehandlung aller Vorhabenträger, wie die Baugenossenschaft Münster, zu gewährleisten, werden alle Bauvorhaben der Innenentwicklung nach einem einheitlichen Modell bewertet und sollen somit einen angemessenen Beitrag zur Lösung der Wohnraumproblematik leisten. Zur Sicherung von sozial ausgewogener und städtebaulich qualifizierter Bodennutzung muss Wohnraum in Form von Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher erstellt werden. Diese Kriterien erfüllt die Baugenossenschaft Münster. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell besteht folglich aus drei Säulen: geförderter Wohnungsbau, Kostenbeteiligung und Refinanzierung sowie Stadtqualitäten durch Mindeststandards. Alle drei Säulen werden durch die Baugenossenschaft in der Gebietsentwicklung berücksichtigt, die so ihren Teil zu einer qualitativen Innenentwicklung in Stuttgart-Münster beiträgt.

Das Plangebiet unterliegt den Standards des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). 30 % der Differenz zwischen bestehender Bruttogeschossfläche und neu geplanter sind deshalb für geförderte Mietwohnungen vorzuhalten. Die Aufteilung der Förderquote erfolgt in 20 % Sozialmietwohnungen und 10 % Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Die Wohnfläche für Sozialmietwohnungen muss nach dem zur Antragstellung aktuell geltenden Landesprogramm Wohnungsbau BW und die Wohnfläche für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher nach den geltenden städtischen Richtlinien förderfähig sein. Die Kontingente für geförderten Wohnungsbau sollen dem Wohnbauförderprogramm für den sozialen Wohnungsbau (SMW) zugeteilt werden. Die von den Genossenschaften vorgegebenen Wohnungsgrößen (s. 6.10) eignen sich alle für die Förderfähigkeit. Eine nachträgliche Ausweisung des geforderten Kontingents ist daher unproblematisch.

6.10. 1. BAUABSCHNITT

Im 1. Bauabschnitt soll eine Fläche von ca. 5.400 m² BGF realisiert werden. Mit dem ersten Bauabschnitt soll 2026 begonnen werden, bis 2027 soll er zur IBA'27 in Stuttgart fertiggestellt sein.

Im ersten Umbauabschnitt sollen maximal 30 Wohnungen abgerissen und dafür ungefähr 60 neue Wohnungen gebaut werden.

Der Schwerpunkt des Wohnungsgemenges im 1. Bauabschnitt soll auf kleineren Wohnungen liegen, damit die derzeitigen Mieter der Wohnungen, die für den 1. Bauabschnitt rückgebaut werden, auch zukünftig in ihrer derzeitigen Wohnsituation angepassten Wohnungen leben können. In den übrigen Bauabschnitten sollen größere Wohnungen als im 1. Bauabschnitt angeboten werden. Hintergrund für diese Regelung ist das Umzugsmanagement der Baugenossenschaft Münster am Neckar (s. Kapitel 6.7), wodurch eine Anzahl an Pufferwohnungen für die Bauzeit im Gebiet, insbesondere für den 1. Bauabschnitt geschaffen werden soll.

Die Sozialmietwohnungen sind vom Vorhabenträger im Bestand zu halten. Hierbei sind 20 % der Wohnungen für Sozialmietwohnungen und 10 % für mittlere Einkommensbezieher vorzuhalten (s. 6.9 SIM). Derzeit sind 161 Wohneinheiten im

Gebiet vorhanden, geplant sind ca. 230 Wohneinheiten. Insbesondere sind 1-Zimmer-Wohnungen mit maximal 47 m², 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von maximal 63 m², 3-Zimmer-Wohnungen mit maximal 78 m² und 4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 94 m² Wohnfläche zu planen. Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m² auch bei gleichbleibender Raumzahl zulässig, wenn eine Wohnung der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen“ entspricht oder zusätzlich uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Jede fünfte Sozialmietwohnung sollte barrierefrei und jede zehnte Sozialmietwohnung rollstuhlgerecht sein.

Raumprogramm 1. Bauabschnitt

Wohnungsgröße	Wohnfläche je Wohneinheit	Förderfähigkeit	Anteil
1-Zimmer-Wohnung	bis 47 m ²	min. 23 m ² , max. 47,25 m ²	ca. 50 %
2-Zimmer-Wohnung	bis 63m ²	min. 23 m ² , max. 63 m ²	
3-Zimmer-Wohnung	bis 78 m ²	min. 57 m ² , max. 78,75 m ²	ca. 30 %
4-Zimmer-Wohnung	bis 94 m ²	min. 71,25 m ² , max. 94,5 m ²	ca. 20 %
5-Zimmer-Wohnung	bis 110 m ²	min. 85,50 m ² ; max. 110,25 m ²	

Für die anschließenden Bauabschnitte kann folgendes Wohnungsgemenge angewendet werden:

Wohnungsgröße	Wohnfläche je Wohneinheit	Förderfähigkeit	Anteil
1-Zimmer-Wohnung	bis 47 m ²	min. 23 m ² ; max. 47,25 m ²	ca. 40 %
2-Zimmer-Wohnung	bis 63 m ²	min. 23 m ² , max. 63 m ²	
3-Zimmer-Wohnung	bis 78 m ²	min. 57 m ² , max. 78,75 m ²	ca. 40 %
4-Zimmer-Wohnung	bis 94 m ²	min. 71,25 m ² , max. 94,5 m ²	ca. 20 %

7. NUTZUNGSVORGABEN

7.1. WOHNEN

Im Gebiet sollen neben vielfältigen, zukunftsorientierten Wohnungstypologien mit abwechslungsreichen Grundrissen auch Wohnungen angeboten werden, die den Bedürfnissen und Ansprüchen der derzeitigen Bewohner des Areals gerecht werden, um eine möglichst bunte Bewohnerschaft im Quartier zu erhalten. Alle Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar geplant werden. Besondere und spezielle Wohnungsgrundrisse mit Schaltzimmern können flexible Anpassungen der Wohnungsgrößen im Laufe der Zeit ermöglichen. Die Vorgaben der Wohnungsgrößen der Baugenossenschaft (vgl. Kapitel 6.10) können als Orientierung für experimentelle Wohnbauweisen dienen. Denkbar sind beispielsweise Microapartments, Microliving, zumietbare Zimmer oder Studios für temporäres Wohnen oder ähnliche Wohnformen. Aber auch gemeinschaftliches Wohnen, beispielsweise in Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohngemeinschaften oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten mit Blick auf Homeoffice sind denkbar.

7.2. SOZIALE/GEWERBLICHE/GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

Die Erdgeschosszonen sollen durch öffentlich-wirksame Nutzungen bereichert werden. Hierfür ist eine Fläche von ca. 120 m² vorzusehen, die so geplant werden soll, dass flexible Nutzungen möglich sind. In diese Fläche soll ein Arbeitsraum mit vier Arbeitsplätzen auf maximal 50 m² Fläche integriert werden. Mögliche weitere Nutzungen sind Gemeinschaftsräume, Werkstatträume, wie beispielsweise eine Fahrradwerkstatt, oder ein Repaircafé. Im Gebiet soll so mindestens ein Kommunikationsort entstehen, wo ein Austausch und Zusammenkommen der Bewohnenden möglich ist. Die Geschosshöhe der

Erdgeschosszonen muss entsprechend der jeweiligen Nutzung als Wohnnutzung oder gemeinschaftliche/soziale/gewerbliche Nutzung gestaltet werden.

7.3. KITA

In Absprache mit der Stadt Stuttgart besteht Bedarf an einer weiteren Kindertagesstätte. Diese soll vier Gruppen mit insgesamt 60 Kindern Platz bieten und über eine Außenspielfläche mit 10 m²/Kind verfügen (Raumprogramm in Anlage 08). 20 Plätze sind hierbei für Kinder von null bis drei Jahre vorzusehen, 40 Kitaplätze für Kinder von drei bis sechs Jahre. Die Plätze für die 20 Kinder von null bis drei Jahren sind im Erdgeschoss unterzubringen, um den aktuellen Brandschutzanforderungen gerecht zu werden. Die Außenspielfläche muss barrierefrei ausgebildet werden und die Möglichkeit zum wettergeschützten Spielen für Kinder bieten, die bewegungseingeschränkt sind. Der Neubau kann an den Bestand andocken und zukünftig gemeinsam verwaltet werden. Präferiert wird ein Neubau angrenzend an die bestehende Kita oder in räumlicher Nähe zum Bestand. Dies ist jedoch nicht zwingend nötig, wenn andere sinnvolle Verortungen vorgeschlagen werden können. Die viergruppige neue Kita soll so früh wie möglich realisiert werden, bestenfalls bereits im zweiten Bauabschnitt. Eine Anlieferungsmöglichkeit für Cook&Chill muss auf privater Fläche eingeplant werden.

7.4. PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN

Im Gebiet sind zwei Pflegewohngemeinschaften für jeweils acht Personen unterzubringen. Die baulichen Vorgaben des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes Baden-Württemberg (WTPG) sind einzuhalten. Grundsätzlich ist auf die Barrierefreiheit bzw. die Rollstuhlgerechtigkeit zu achten. Für die Wohngemeinschaft sind mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen. Das Raumprogramm für die Pflegewohngemeinschaften ist in Anlage 09 enthalten. Die Lage der Einrichtungen ist flexibel gestaltbar, eine Herstellung im ersten Bauabschnitt ist nicht zwangsläufig notwendig.

7.5. NEBENANLAGEN

Es sind Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen wie Abstellräume, Flächen für Kinderwagen oder ähnliches nachzuweisen. Im Wohnumfeld müssen Kinderspielflächen nach § 9 Abs. 2 LBO beziehungsweise § 1 Anhang I/1 LBOAV auf privaten Flächen vorhanden sein.

7.6. LEITUNGEN

Die Leitungen der Fernwärmeversorgung im Gebiet müssen neu geordnet und in die Moselstraße verlegt werden. Hierbei handelt es sich um die von Nord nach Süd verlaufende Fernwärmeleitung von Moselstraße zu Freibergstraße sowie die östlich verlaufende Leitung, die von Flst. 370/2 ausgeht. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2x2 m ab Leitungsmittelpunkt außerhalb der Häuser, wenn die Leitung nicht in einem Versorgungskanal verlegt ist.

Eine Stromtrasse ausgehend von Flst. 370/1, 370/2 und 371/1 dient als Anschlussleitung (Niederspannung) zur Versorgung der Gebäude. Von wichtiger Bedeutung ist für die Stadtwerke Stuttgart die Kabeltrasse, die zur der Netzstation in der Freibergstraße 48/1 verläuft, beziehungsweise von dieser abgeht. Diese Kabeltrasse beinhaltet neben Niederspannung auch eine Mittelspannungstrasse. Weiterhin verläuft ausgehend von der Netzstation auch eine Kabeltrasse (Niederspannung) in östlicher Richtung (über Flst. 370/1, 370/2 und 371/1). Bei einer evtl. Eintragung eines Leitungsrechtes der Kabeltrasse zur bzw. ab Netzstation beträgt der Schutzstreifen 2 x 1 m plus Kabelbreite von 0,4 m.

Die vorhandene Netzstation dient der niederspannungsseitigen Versorgung und kann auch nicht aufgegeben werden. Gegebenenfalls ist je nach Planung auch eine Erweiterung der Netzstation notwendig.

In den öffentlichen Flächen der Moselstraße befinden sich bereits Rohre bzw. Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom. Außerdem sind in den öffentlichen Flächen des Spreewegs Leitungen für Fernwärme und Strom vorhanden.

TEIL III – ANLAGEN

Downloadbereich unter:

[link]

Im Downloadbereich befinden sich der Auslobungstext und die Anlagen (vgl. Teil I, 7.).

Stuttgart, den XX.XX.2022

ENTWURF