

Mehrfachbeauftragung

Neubau Betreutes Wohnen

Evangelischer Verein - Verein für diakonische Arbeit e.V.



Flurstück Nr. 192/6
neben Überkinger Strasse 19
70372 Stuttgart- Bad Cannstatt

Inhaltsverzeichnis

Teil A Verfahrensbedingungen		3
1.	Auftraggeber, Organisation und Betreuung	3
2.	Allgemeines	3
3.	Hintergrund	4
4.	Aufgabe	5
5.	Art, Verfahren, Teilnehmer	5
6.	Bewertungskommission	5
7.	Vorprüfung und Protokoll	7
8.	Verfahrensunterlagen	7
9.	Geforderte Leistungen	8
10.	Rückfragen	10
11.	Abgabe der Leistungen und Kennzeichnung	10
12.	Eigentum und Urheberrecht	11
13.	Beurteilungskriterien	11
14.	Sitzung der Bewertungskommission	11
15.	Zulassung der Arbeiten	11
16.	Bearbeitungshonorar	12
17.	Weitere Bearbeitung	12
18.	Termine	13
Teil B Grundlagen und Ziele, Aufgabe		14
1.	Lage und Umgebung des Grundstücks	14
2.	Verkehr, Erschließungssituation, ÖPNV/Fuß- und Radwegeerschließung	15
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	16
4.	Rechtliche Grundlagen/ Vorschriften	17
5.	Planungsrechtliche Grundlagen	17
6.	Planungsziel und Aufgabenstellung	17
7.	Öffentliche Erschließung	20
9.	Freiraumplanung und Begrünung	21
10.	Sonstige Planungen	21
11.	Lärm	23
12.	Nutzungen	23

Teil A Verfahrensbedingungen

1. Auftraggeber, Organisation und Betreuung

Auftraggeber der vorliegenden Mehrfachbeauftragung ist der

Evangelischer Verein - Verein für diakonische Arbeit e.V.

Brunnenstraße 57

70372 Stuttgart- Bad Cannstatt

vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch die
Geschäftsführerinnen Frau Claudia Degler und Frau Sabine Blank

Mitwirkung

Die vorliegende Mehrfachbeauftragung wurde erarbeitet in Abstimmung mit:

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Abteilung Städtebauliche Planung Neckar

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

Kontakt:

Tel.: 0711 216-20151

Mail: Poststelle.61-6@stuttgart.de

Die **Organisation und Betreuung** der Mehrfachbeauftragung erfolgen durch

Kuhn Decker GmbH & Co. KG

Obere Vorstadt 67/1

71063 Sindelfingen

Ansprechpartner:

Hr. van Elsberg

Tel.: 07031 – 61169 - 291

mail: vanelberg.d@kuhndecker.de

Hr. Gangler

Tel.: 07031 – 61169 - 292

mail: gangler.m@kuhndecker.de

2. Allgemeines

Der Evangelische Verein hat sich zur Findung eines tragfähigen Konzeptes für die nachfolgend beschriebene Entwurfsaufgabe für die Durchführung einer auf sechs Teilnehmer beschränkten anonymisierten Mehrfachbeauftragung entschieden. Diese orientiert sich an der RPW 2013.

Die teilnehmenden Architekturbüros werden aufgefordert, gemäß der vorliegenden Ausschreibung einen Entwurf für den Neubau für Betreutes Wohnen, der den baurechtlichen Vorgaben

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

entspricht, auszuarbeiten. Die Planung der Wohnbebauung soll nach der Beurteilung der eingereichten Entwürfe als Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht dienen (nachfolgendes VEP- Verfahren).

3. Hintergrund

Der Evangelischer Verein - Verein für diakonische Arbeit e.V. in Stuttgart Bad Cannstatt hat sich bei seiner Gründung 1874 das Ziel gesetzt, Menschen mit wirtschaftlichen und sozialen Bedarfen in Cannstatt mit unterschiedlichen Angeboten zu unterstützen. Nach dem zweiten Weltkrieg verlagerte sich der Tätigkeitsbereich in den Bereich der Altenhilfe, in dem er seitdem ausschließlich tätig ist. Er ist als gemeinnütziger Träger für Alten- und Pflegeheime sowie für Betreutes Wohnen eng verbunden mit der Geschichte Bad Cannstatts, da sich seine Tätigkeit bis heute als Hilfe vor Ort im Stadtbezirk versteht. Der Evangelische Verein betreibt im Zentrum Bad Cannstatts ein Pflegeheim, 4 Wohnhäuser mit betreuten Seniorenwohnungen verschiedener Preisklassen und eine Begegnungsstätte für ältere Menschen. Aufgrund der Anwendung der neuen Landesheimbauverordnung verliert der Evangelische Verein Mitte der 2030er Jahre eine größere Anzahl von Pflegeplätzen. Die dadurch entstehende Versorgungslücke an seniorengerechtem Lebensraum soll mit dem geplanten Vorhaben ausgeglichen werden. Der gesellschaftliche Wertewandel der vergangenen Jahre führt dazu, dass die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen deutlich zurückgeht und die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum deutlich zunimmt. Senioren und zukünftige Senioren möchten möglichst bis zum Lebensende selbstbestimmt und möglichst selbständig in der eigenen Wohnung, Mietwohnungen inbegriffen, leben und, wenn es so weit ist, auch sterben.

Der beiliegenden Broschüre ist eine Beschreibung der bestehenden Einrichtungen des Evangelischen Vereins zu entnehmen. Weiterführende Informationen über den Evangelischen Verein und seine Aktivitäten finden Sie auch unter: www.evangelischer-verein.de.

Der Evangelische Verein will einen Beitrag zu der gestiegenen Nachfrage und dem noch weiter steigenden Bedarf nach seniorengerechtem und pflegenahem Wohnraum im Stadtbezirk leisten. Grundlage der Konzeption für das Betreute Wohnen ist die Gewährleistung von Selbständigkeit/ Versorgungssicherheit und Selbstbestimmung sowie von Teilhabe und sozialer Einbindung. Leitidee hierbei ist, ein Leben zu ermöglichen, das privaten Wohnraum zur Verfügung stellt, Ressourcen auf Wunsch bündelt und gleichzeitig Alleinsein oder gemeinschaftliches Leben nach freier Wahl ermöglicht. Die zentrale Lage der Einrichtungen des Evangelischen Vereins, auch des jetzt zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks, und die gute Vernetzung des Trägers zu verschiedenen Akteuren im Stadtbezirk bietet den dort lebenden Senioren noch lange die Möglichkeit, aktiver Teil Bad Cannstatts zu sein und viele Bedarfe des täglichen Lebens noch eigenständig zu verrichten.

Als diakonischer Träger ist der Evangelische Verein Mitglied im Diakonischen Werk Württemberg. Vor diesem Hintergrund möchte er den Bau einer betreuten Seniorenwohnanlage an der Überkinger Straße realisieren.

4. Aufgabe

Direkt am Neckar soll neben dem bestehenden Wohngebäude mit altengerechten Wohnungen des Evangelischen Vereins („Stadtmühle“) ein Neubau für Betreutes Wohnen entstehen, der sowohl für die zukünftigen Mieter des Hauses als auch für Bad Cannstatt einen Mehrwert bieten soll. Ziel des Evangelischen Vereins ist es, eine Versorgungslücke für einen würdevollen und selbstbestimmten Lebensabend in den eigenen Räumlichkeiten auszufüllen und hierfür eine höchstmögliche Versorgungssicherheit zu bieten. Außerdem soll durch eine ergänzende Bebauung auf dem Grundstück an einer attraktiven Gestaltung des Cannstatter Stadtbildes mitgewirkt werden. Es soll auch ein Ort der Begegnung als wichtiger Treffpunkt des Stadtbezirks geschaffen werden. Mithilfe von kulturellen Angeboten möchte der Evangelische Verein Begegnungen ermöglichen und die soziale Einbindung der Mieter in die Hausgemeinschaft, in die Gemeinschaft des Evangelischen Vereins und in die Stadtteilgesellschaft von Bad Cannstatt fördern.

Die Mehrfachbeauftragung besteht aus einem Realisierungs- und einem Ideenteil. Der Realisierungsteil umfasst die Planung des Neubaus für Betreutes Wohnen. Der Ideenteil umfasst ein Konzept, u.a. für die Fassadengestaltung, für das angrenzende bestehende Wohngebäude des Evangelischen Vereins („Stadtmühle“).

5. Art, Verfahren, Teilnehmer

Es handelt sich um eine einstufige Mehrfachbeauftragung, die mit sechs gesetzten Teilnehmern anonym durchgeführt wird. Die Mehrfachbeauftragung orientiert sich an der RPW 2013. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Verfahrensbeteiligten erfolgt per E-Mail.

Grundsätze des Verfahrens: Gleichbehandlung aller Teilnehmer, Bewertung aller Beiträge nach klaren Kriterien durch eine unabhängige Bewertungskommission, Anonymität der Beiträge.

Folgende Architekturbüros wurden aufgrund ihrer Qualifikation zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung ausgewählt und haben ihre Teilnahme verbindlich zugesagt:

1. LRO GmbH & Co. KG, Freie Architekten BDA, Stuttgart
2. Nickl Architekten Deutschland GmbH, München
3. arabzadeh.schneider.wirth Freie Architekten Partnerschaft mbB, Nürtingen/ Stuttgart
4. Fink + Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
5. Stammler Architekten PartGmbH, Schorndorf
6. Heim Blaschke Architekten PartGmbH, Stuttgart

Aufgrund der Aufgabenstellung wird empfohlen, Experten aus dem Bereich Freiraumplanung in beratender Funktion hinzuzuziehen.

6. Bewertungskommission

Die Beurteilung der eingereichten Entwürfe sowie die Auswahl erfolgt durch eine Bewertungskommission. Die Fach- und Sachjuroren haben gleiches Stimmrecht. Der Auftraggeber hat das Gremium wie folgt bestimmt:

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt**Fachjuroren mit Stimmrecht** (in alphabetischer Reihenfolge):

Herr **Oliver Braun**, Architekt, Stuttgart

Herr **Thorsten Donn**, Architekt, Stuttgart (Leiter AfSW, LHS) (*ggf. als Stellvertreter für BM*)

Herr **Markus Gräter**, Architekt, Stuttgart

Herr Prof. **Mathias Hähnig**, Architekt, Tübingen

Frau **Bärbel Hoffmann**, Architektin, Stuttgart

Frau **Ina Laux**, Architektin/ Stadtplanerin, München

Herr Bürgermeister **Peter Pätzold**, Architekt, Stuttgart (Bürgermeister LHS)

Herr **Herwig Spiegl**, Architekt, Wien (Gestaltungsbeirat LHS)

Herr Prof. **Jens Wittfoht**, Architekt, Stuttgart (Städtebauausschuss LHS)

Herr **Markus Wörtz**, Architekt, Blaustein

Fachjuroren ohne Stimmrecht (Stellvertretende):

Frau **Corinna Althanns**, Architektin/ Stadtplanerin, Stuttgart (AfSW, LHS)

Frau Prof. **Susanne Dürr**, Architektin, Karlsruhe

Herr Prof. **Markus Neppi**, Architekt, Köln/ Karlsruhe

Herr **Michael Glück**, Landschaftsarchitekt, Stuttgart

- N.N.

- N.N.

Sachjuroren mit Stimmrecht:

Frau **Sabine Blank**, Geschäftsführung, Ev. Verein, Stuttgart

Frau **Claudia Degler**, Geschäftsführung, Ev. Verein, Stuttgart

Herr **Michael Schauer**, Ausschußmitglied, Ev. Verein, Stuttgart

Herr **Roman Schaupp**, Erster Vorstand, Ev. Verein, Stuttgart

Herr **Eckart Schultz- Berg**, Dekan, Stuttgart- Bad Cannstatt

Herr Stadtrat **Björn Peterhoff**, Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Frau Stadträtin **Beate Bulle-Schmid**, CDU- Fraktion

Herr Stadtrat **Stefan Conzelmann**, SPD- Fraktion

Ein Mitglied der Fraktion von Die FrAKTION

Ein Mitglied der Fraktion der FDP

Sachjuroren ohne Stimmrecht (Stellvertretende):

Frau **Loni Reisser- Kriesel**, Ausschußmitglied, Ev. Verein, Stuttgart

Herr **Manfred Stauß**, Ausschußmitglied, Ev. Verein, Stuttgart

Herr **Dr. Walter Schwenck**, Ausschußmitglied, Ev. Verein, Stuttgart

Frau Stadträtin **Andrea Münch**, Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Herr Stadtrat **Dr. Markus Reiners**, CDU- Fraktion

Ein Mitglied der Fraktionsgemeinschaft PULS

Ein Mitglied der Fraktion Freie Wähler

Ein Mitglied der Fraktion der AfD

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

Sachverständige

Herr **Bernd-Marcel Löffler**, Bezirksvorsteher, Stuttgart- Bad Cannstatt
Frau **Johanna Kretschmer**, Stuttgart (AfSW, LHS)
Frau **Veronika Nemeth**, Stuttgart (AfSW, LHS)
Herr **Jonas Reifenauer**, Stuttgart (AfSW, LHS)
Herr **Andreas Hemmerich**, Stuttgart (AfSW/LHS)
Herr **Wolfgang Maier**, Stuttgart (AfSW/LHS)
N.N. (AfU, LHS)

7. Vorprüfung und Protokoll

Die Vorprüfung der eingereichten Entwürfe erfolgt durch:

Kuhn Decker GmbH & Co. KG

Obere Vorstadt 67/1

71063 Sindelfingen

In der Vorprüfung werden die anonymisierten Beiträge auf die Erfüllung der formalen und quantifizierbaren Beurteilungskriterien sowie auf Funktionalität und Wirtschaftlichkeit überprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht zusammengefasst, der alle wesentlichen Informationen enthält und ausschließlich der Bewertungskommission zur Verfügung gestellt wird. Die Vorprüfer stellen die Arbeiten dem Gremium wertfrei vor.

Der Auftraggeber behält sich vor, weitere Sachverständige bzw. Prüfer während des Verfahrens zu benennen (beispielsweise Fachabteilungen der LHS Stuttgart, u.a. Grünordnungsplanung).

Die Sachverständigen werden bei der Vorprüfung einbezogen.

8. Verfahrensunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern als Anlagen zur Ausschreibung übergeben:

- Lageplan (PDF und DWG)
- Luftbild (TIFF)
- Fotos des Grundstücks (JPEG)
- Baugrundgutachten und Umwelttechnisches Gutachten (PDF)
- Leitungsauskunft zu vorhandenen Medienleitungen (PDF)
- Ergebnis der Tierökologischen Erhebung (PDF)
- Broschüre zu Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM (PDF)
- Hausprospekt/ Infobroschüre Evangelischer Verein (PDF)
- Masterplan „Erlebnisraum Neckar“ der Stadt Stuttgart
- Plan mit Darstellung Modellausschnitt M.1.500
- Einsatzplatte M. 1:500 (für das Umgebungsmodell), wird mit der Ausschreibung übergeben (-> für den Realisierungsteil)
- Plandarstellungen zur historischen Entwicklung des Gebiets
- Pläne zum Bestandsgebäude „Stadtmühle“ (-> für den Ideenteil)

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

Die Bearbeitungsgrundlagen werden den eingeladenen Planungsbüros durch einen Download-link zu Verfügung gestellt. Die Unterlagen sind von den Teilnehmern vertraulich zu behandeln. Besichtigungen des Grundstücks können nach eigenem Ermessen vor Ort durchgeführt werden. Zudem kann das Umgebungsmodell besichtigt werden.

9. Geforderte Leistungen

Jedes teilnehmende Büro darf nur eine Arbeit in anonymisierter Form abgeben.
Jede Arbeit darf nur eine Lösung beinhalten; Varianten sind nicht zulässig.

Folgende Unterlagen sind einzureichen (Inhaltliche Vorgaben):

- a) **Vollständige Darstellung** des Entwurfs anhand der beiliegenden Aufgabenstellung in der Ausarbeitungstiefe der Leistungsphase 3 der zum Zeitpunkt der Auslobung gültigen HOAI. Die Ausarbeitung in zeichnerischer Form (Planunterlagen) muss alle zur Bewertung des Entwurfs, des städtebaulichen Konzepts und der Außenanlagen benötigten Darstellungen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte mit Umgebung, etc.) enthalten. In der Darstellung sind Wohnungsnummern und -größen, Raumnutzungen und -größen sowie alle anderen zur Beurteilung notwendigen Kenngrößen/ Kennmaße (z.B. GFZ/ GRZ) anzugeben. Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept (Einbindung in die Umgebung, Erschließung) sind auf den Plänen an geeigneter Stelle in Form von Skizzen, Texten oder anderen Darstellungen aufzunehmen.
- b) **Erläuterungsbericht:** Die eingereichten Unterlagen sind schriftlich auf 3 bis 4 DIN A 4-Seiten (Hochformat) zu erläutern:
 - übergeordnete Leitidee und städtebauliches Konzept/ Einbindung,
 - freiräumliche Qualitäten und Beschreibung der Außenanlagen (Konzept und geplante Materialien und Oberflächen),
 - Entwurfskonzept, architektonische und räumliche Qualität sowie geplante Konstruktion des Gebäudes,
 - Funktionalität und Erschließung des Gebäudes,
 - Angaben zum Energiekonzept des Gebäudes,
 - Angaben zum Mobilitätskonzept (inkl. Parkierungsflächen),
 - Angaben zum Brandschutzkonzept,
 - Aussagen zur Anpassung an den Klimawandel,
 - Angaben zum Regenwassermanagement,
 - Aussagen zur Dach- und Fassadenbegrünung,
 - Angaben zu Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl.
- c) **Flächen- und Bruttorauminhaltberechnungen** (Verkehrsflächen, Gemeinschaftsflächen etc.) gemäß DIN 277 sind ebenfalls in nachvollziehbarer Form in Excel zu erstellen und beizulegen.
- d) Eine **Kostenschätzung** (netto) in Excel gemäß DIN 276 in der Tiefe der 2. Ebene der Kostengruppen 300, 400 und 500 ist abzugeben (Budgetrahmen Baukosten: ca. 6,5 Mio. € netto).
- e) Entwurf eines **Raumprogramms** (mit Angaben zu den Räumen der Wohnung und zu den Oberflächen).

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

- f) Ein vollständiges **Modell** M.: 1: 500 (ein Einsatzmodell mit dem entworfenen Gebäude je Teilnehmer; dafür wird den Teilnehmern eine Einsatzplatte zum Einsetzen ins Umgebungsmodell zur Verfügung gestellt).

Folgende Planunterlagen sind anzufertigen und abzugeben:

- a) Übersichtsplan M.: 1:1000 mit Angaben zum städtebaulichen Gesamtzusammenhang.
- b) Lageplan M.: 1:500 mit Aufsichten der Baukörper, Gebäudehöhen, und mit schematischer Darstellung des Nutzungskonzepts.
- c) Außenanlagenplan M.: 1:200 mit Vorschlag zur Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen sowie Gestaltung der anschließenden öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen, Angaben zur Lage und Erschließung der Stellplätze, Lage der Feuerwehraufstellfläche, Darstellung der Zugangssituation/ Fahrradstellplätze/ Müllstandorte, etc. Der Außenanlagenplan ist im Erdgeschoss- Grundriss darstellbar.
- d) Grundrisse aller Geschosse M.: 1:200, soweit nicht identisch. In allen dargestellten Geschossen sind die Erschließung und Nutzungsverteilung sowie die Geschoss- bzw. Höhenangaben des Gebäudes darzustellen. Schnittführungen sind im EG- Grundriss einzutragen.
- e) Alle zum Verständnis erforderlichen Ansichten und zur Erläuterung des Entwurfs notwendige Schnitte M.: 1:200, inkl. Darstellung des angrenzenden Bestandsgebäudes und der Umgebung (mindestens 2 Schnitte).
- f) Ein Fassadendetail M.: 1:50, inkl. Teilansicht M. 1:50, zur Erläuterung des Konzepts (mit Angaben der verwendeten Materialien, zur Fassadengestaltung, Decken- und Bodenaufbau sowie zur Gebäudehülle).
- g) Mindestens eine 3D- Darstellung des Entwurfs (Perspektive/ schematische Skizze); Vorgabe: eine Perspektive muss mit Blickwinkel von Norden gesetzt werden. Fotorealistische Darstellungen/ Renderings werden nicht zugelassen.
- h) Weitere den Entwurf erläuternde Angaben (Skizzen/ sonstige Darstellungen/ etc.) auf den Plänen als Ergänzung zu den geforderten Darstellungen sind möglich.
- i) Alle Pläne und Zeichnungen sind genordet und mit Maßstab darzustellen.
- j) Darstellung der Abstandsflächen.

Die folgenden Vorgaben sind für die Abgabe zwingend einzuhalten (Formale Vorgaben):

- a) 5 Präsentationspläne im Format DIN A 0 - in Papierform und als pdf.
- b) 5 Prüfpläne im Format DIN A 0 - in Papierform sowie als pdf- und dwg.
- c) Erläuterungsbericht - in Papierform sowie als pdf- und docx.
- g) Flächen- und Bruttorauminhaltberechnungen - in Papierform sowie als pdf- und xlsx.
- d) Kostenschätzung - in Papierform sowie als pdf- und xlsx.
- e) Raumprogramm - in Papierform und als pdf.
- f) Unterlagenverzeichnis (zur Überprüfung der Vollständigkeit) - in Papierform und als pdf.
- g) Alle Unterlagen in digitaler Form sind auf einem mit Kennzahl gekennzeichneten Datenträger abzugeben.
- h) Die Dateien sind einheitlich entsprechend folgendem Beispiel zu benennen: „Kennzahl_Dokument.Dateibezeichnung“ (z.B. „123456_Prüfplan.pdf“).
- i) Alle Unterlagen (Pläne und Texte/ Berechnungen) sind rechts oben mit einer selbst gewählten sechsstelligen Kennzahl aus Ziffern (keine Datumsangaben/ keine Zahlenreihen)

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

gut lesbar zu kennzeichnen. Als Schriftart ist ARIAL, mind. in Schriftgröße 12, zu wählen. Auf allen Plänen ist für die Kennzahl rechts oben ein weißes Feld (1 cm hoch/ 6 cm breit) vorzusehen.

- j) Verfassererklärung im geschlossenen Umschlag, mit Kennzahl und Nennung des teilnehmenden Büros mit allen an der Ausarbeitung beteiligten Mitarbeitern sowie Nennung aller weiteren am Projekt beteiligten (ggf. auch juristischen) Personen oder Planungsbüros. In der Erklärung muss von allen Teilnehmern mit Unterschrift bestätigt werden, dass die beteiligten (ggf. auch juristischen) Personen oder Planungsbüros in der Lage sind, das Projekt als Planer durchzuführen.

Die Teilnehmer haben zu versichern,

- dass sie die geistigen Urheber des Entwurfs und der zugehörigen Unterlagen bzw. zu deren Einreichung berechtigt sind.
- dass sie das Recht zur Nutzung und Änderung der Ergebnisunterlagen der Mehrfachbeauftragung zum Zwecke der weiteren Bearbeitung haben.
- dass sie dem Auftraggeber (Evangelischer Verein) die Nutzungsrechte einschließlich der Änderungsbefugnis an den Ergebnisunterlagen der Mehrfachbeauftragung zum Zwecke der weiteren Bearbeitung übertragen.

10. Rückfragen

Rückfragen können bis 30.06.2023 schriftlich per E-Mail an die Ansprechpartner von Kuhn Decker (vanelberg.d@kuhndecker.de/ gangler.m@kuhndecker.de) eingereicht werden. Bei schriftlichen Rückfragen soll der jeweilige Punkt in der Ausschreibung, auf den sich die Frage bezieht, angegeben werden. Die gestellten Fragen und zugehörigen Antworten werden von Kuhn Decker GmbH in Rücksprache mit dem Evangelischen Verein und der Stadt Stuttgart zusammengestellt und allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Die Antworten werden Bestandteil der vorliegenden Ausschreibung der Mehrfachbeauftragung.

11. Abgabe der Leistungen und Kennzeichnung

- a) Die Präsentationspläne sind vollständig und mit einer 6-stelligen Kennnummer versehen abzugeben. Ein separater, undurchsichtiger Umschlag mit der Verfassererklärung und der Kennnummer ist zeitgleich bei oben genannter Adresse abzugeben.
- b) Für die persönliche Abgabe ist mit dem Organisator anonym, unter Angabe der 6-stelligen Kennzahl, ein fester Termin zu vereinbaren. Die Einlieferung der Unterlagen wird vor Ort schriftlich bestätigt. Es gilt der auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitpunkt.
- c) Die Unterlagen können auch per Post oder einem anderen Transportunternehmen versandt werden. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt der Eingang bei Kuhn Decker. Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift des Auftraggebers als Absender zu verwenden. Die Teilnehmenden tragen Sorge dafür, dass sie den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen können.
- d) Die Verpackungen der Unterlagen müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf den Verfasser

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

mit dem Vermerk „Mehrfachbeauftragung Evangelischer Verein“ eingereicht werden. Die Einlieferung muss für den Auftraggeber porto- oder zustellungsfrei erfolgen.

- e) Der Auftraggeber teilt den teilnehmenden Büros das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung nach der Entscheidungsfindung der Bewertungskommission mit.
- f) Der Abgabeort ist die unter 1. genannte Adresse des Organisations.

12. Eigentum und Urheberrecht

Alle Arbeiten werden Eigentum des Auftraggebers. Alle Arbeiten, die nicht weiterverfolgt werden, können nach telefonischer Absprache abgeholt werden. Der Auftraggeber hat das Recht, den von der Bewertungskommission empfohlenen Entwurf der Mehrfachbeauftragung mit Benennung des Verfassers ganz oder teilweise zu nutzen, zu veröffentlichen und zu realisieren. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Teilnehmern als Urheber.

13. Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach den folgenden Kriterien bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzbarkeit mit besonderem Fokus auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts ein wesentlicher Aspekt ist, welcher in der Vorprüfung ausgewertet wird:

Herstellungskosten, Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit, Nachhaltigkeit, Nachvollziehbarkeit anhand städtebaulicher Kenndaten.

Qualität der städtebaulichen Konzeption, Leitidee, Einbindung in örtlichen Kontext, architektonische Qualität, Konstruktion, Adressbildung und gestalterische Gliederung sowie Fassadengestaltung.

Umsetzung des Nutzungs-, Raum- und Funktionsprogramms, Förderung des sozialen Miteinanders, Funktionalität.

Freiräumliches Gestaltungskonzept, stadtökologische Wertigkeit, Erschließung, Klimaschutz/ Klimaanpassung.

14. Sitzung der Bewertungskommission

Die Sitzung der Bewertungskommission findet am **26.09.2023** ab 9:00 Uhr im Sitzungssaal:

Evangelischer Verein - Verein für diakonische Arbeit e.V.

Brunnenstraße 57

70372 Stuttgart- Bad Cannstatt

statt.

15. Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung durch die Bewertungskommission werden alle Arbeiten zugelassen, die:

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

- a) fristgerecht eingegangen sind,
- b) den formalen Bedingungen der Ausschreibung entsprechen,
- c) keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen sowie in wesentlichen Teilen der beschriebenen Aufgabenstellung und dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

16. Bearbeitungshonorar

Der Auftraggeber stellt für jeden Teilnehmer, der einen beurteilungsfähigen Entwurf gemäß der in der Ausschreibung definierten Leistungen der Mehrfachbeauftragung abgibt, den Betrag von **10.000,- €** brutto zur Verfügung. Die Auszahlung der Honorare erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros. In den oben genannten Summen ist die Mehrwertsteuer enthalten. Informationen zur Rechnungsstellung werden nach der Sitzung der Bewertungskommission versandt.

17. Weitere Bearbeitung

Der Evangelische Verein wird den Verfasser des von der Bewertungskommission als ersten gewerteten Entwurfs der Mehrfachbeauftragung für die weitere Bearbeitung der Planungsleistungen bis LPH 4 (HOAI) beauftragen, insofern das Bauvorhaben umgesetzt wird (vorbehaltlich Entscheidung der Gremien des Evangelischen Vereins).

Der Auftraggeber ist berechtigt, das Projekt in jeder Phase nach der Mehrfachbeauftragung und eingehender Prüfung der präsentierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einzustellen.

Es wird angestrebt, dass eine Weiterbeauftragung der LPH 5 bis 9 (HOAI) mit dem Verfasser der Planungsleistungen bis LPH 4 (HOAI) erfolgt.

Ein Rechtsanspruch auf eine Beauftragung zur weiteren Bearbeitung besteht nicht. Der Teilnehmer verpflichtet sich im Falle einer Beauftragung die jeweils weitere Bearbeitung zu übernehmen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung erbrachten Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Erstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne ist Teil der Leistung. Die Erstellung der Planunterlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann im Zuge der Weiterbeauftragung als besondere Leistung vereinbart werden.

Für die spätere Herstellung der Wohnbebauung ist vorgesehen, die Leistung an einen Generalunternehmer zu vergeben.

18. Termine

Folgende Termine legen den Rahmen für die Durchführung der Mehrfachbeauftragung fest:

Vorbesprechung der Bewertungskommission	13.06.2023
Ausgabe Ausschreibungsunterlagen	19.06.2023
Rückfrageneingang schriftlich bis	30.06.2023
Rückfragenbeantwortung bis	07.07.2023
Abgabetermin Entwurfsunterlagen bis	25.08.2023
Abgabetermin Modell bis	01.09.2023
Vorprüfung/ Abstimmung mit der Stadt Stuttgart bis	Termin wird nachgereicht
Bewertungskommission tritt zusammen am	Termin wird nachgereicht
Bekanntgabe Ergebnis voraussichtlich am	Termin wird nachgereicht

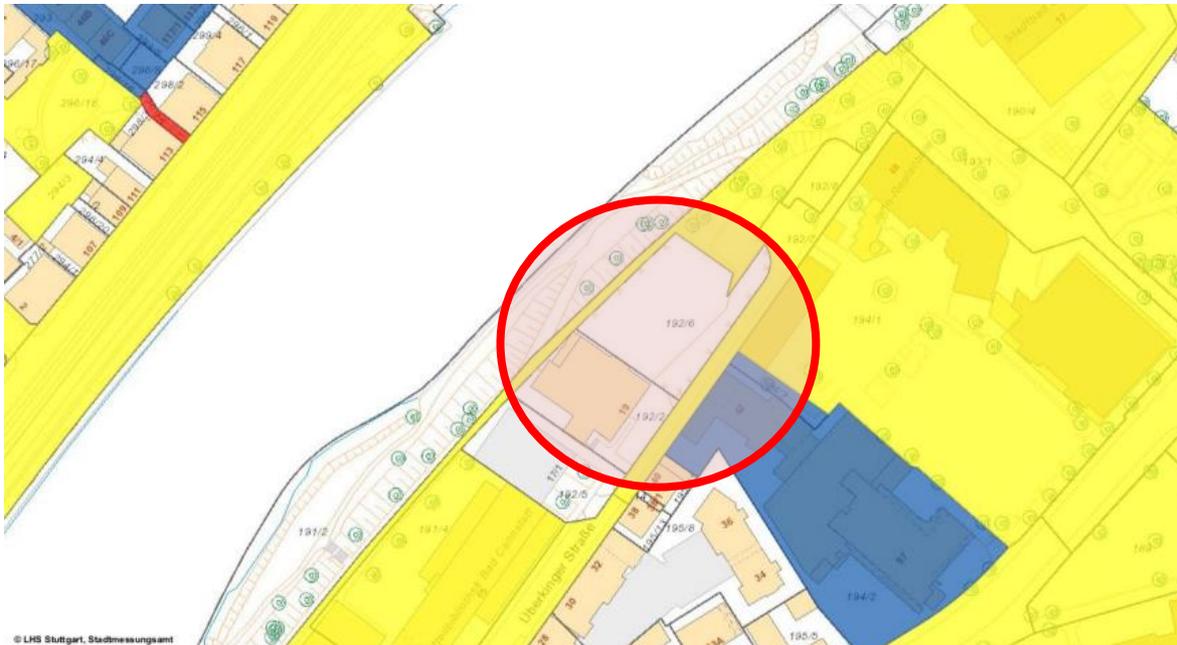
19. Abschluss des Verfahrens

Bekanntgabe Ergebnisse:

Die Bewertungskommission wird den Teilnehmern das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung mitteilen und es baldmöglichst öffentlich bekannt geben, z.B. durch Ausstellung im Sitzungssaal des Evangelischen Vereins. Jeder Teilnehmer erhält ein Protokoll der Sitzung der Bewertungskommission.

Teil B Grundlagen und Ziele, Aufgabe

1. Lage und Umgebung des Grundstücks



Makrolage

Das Grundstück befindet sich im Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt. Bad Cannstatt ist der älteste und mit über 71.000 Einwohnern gleichzeitig auch der größte der insgesamt 18 Stadtbezirke Stuttgarts. In der Landeshauptstadt Stuttgart leben insgesamt ca. 600.000 Einwohner. Bad Cannstatt grenzt an die Stadtbezirke Mühlhausen, Münster, Zuffenhausen, Feuerbach, Stuttgart/Nord, Stuttgart/Mitte und Untertürkheim sowie an die Stadt Fellbach. Der Stadtbezirk gliedert sich in 18 Stadtteile. Die historische Altstadt von Bad Cannstatt befindet sich südöstlich des Grundstücks.

Mikrolage/ Unmittelbares Umfeld

Das Gesamtareal des Flurstücks Nr. 192/6 an der Überkinger Straße hat eine Fläche von ca. 1.340 m² und befindet sich im Eigentum des Evangelischen Vereins. Das Grundstück ist zentral direkt am Neckar gelegen. In diesem Bereich befindet sich der Übergang einer durchgehenden Begrünung, ausgehend vom Kurpark, die sich am Neckarufer fortsetzt („Mühlgrün“). Das Grundstück wird im Süden von der Überkinger Straße und im Norden vom Dammweg am Neckar begrenzt. Das im Süd-Westen angrenzende Flurstück Nr. 192/2, das sich ebenfalls im Eigentum des Evangelischen Vereins befindet, ist mit einem 6-geschossigen Wohngebäude („Stadtmühle“) bebaut. Neben der Stadtmühle befindet sich auf Flurstück Nr. 192/5 ein Parkdeck. Zudem befindet sich das gegenüberliegende Gebäude Überkinger Straße 42 im Eigentum des Evangelischen Vereins und bildet gemeinsam mit dem Gebäude Brunnenstraße 57 (vgl. blaue Markierung) einen Teil des Gesamtensembles aus den einzelnen Häusern des Evangelischen Vereins.

Historische Entwicklung des Gebiets

Die zentrale verkehrliche Lage im Mittleren Neckarraum prägt die Kurstadt Bad Cannstatt seit Jahrhunderten. So kann Bad Cannstatt bereits auf eine lange Geschichte zurückblicken, welche von steinzeitlichen Jägern über Kelten, Römer und Alemannen reicht.

Seine Blütezeit erlebte die Oberamtsstadt Cannstatt im 18. und 19. Jahrhundert zu Zeiten des Königreichs Württemberg. Damals besuchten viele prominente Gäste den Kur- und Erholungsort. Auch heute noch hat Bad Cannstatt mit mehr als 500 Litern pro Sekunde nach Budapest die zweitgrößte Mineralwasserausschüttung in Europa. Mit dem Einzug der Industrialisierung wandelte sich das Bild Cannstatts. 1845 wurde die erste Württembergische Eisenbahn zwischen Bad-Cannstatt und Untertürkheim eröffnet.

Auf der ehemaligen Mühlgrüninsel wurden zu dieser Zeit Mühlen und Fabriken angesiedelt. Anfang der 1880er Jahre wurde eine Stadtmühle in der Kanalstraße, der heutigen Überkinger Straße, errichtet; 1916 folgte eine weitere Mühle an Stelle der heutigen Stadtmühle. Ende der 1920er Jahre, im Zuge der Schiffbarmachung des Neckars und der Errichtung der Staustufe an der König-Karls-Brücke, sind sowohl das Neckarwehr sowie der ehemalige Neckar-Seitenarm, ein kleiner Kanal, der das Mühlgrün zu einer Insel gemacht hatte, beseitigt worden.

1951 wurde in der Überkinger Straße 19, an der Stelle der Mühle von 1916, die im 2. Weltkrieg zerstört wurde, eine neue große Stadtmühle in Betrieb genommen. In den 1960er Jahren wurde das benachbarte Mühlengebäude von 1881/82 abgerissen und ein Verwaltungs- und Lagergebäude für die Stadtmühle gebaut.

1970 wurde das Gebäude in der Brunnenstraße 57 vom Evangelischen Verein eingeweiht. Später kam das Gebäude der Überkinger Straße 42 hinzu. Das Wettbewerbsgebiet sowie die Stadtmühle erwarb der Ev. Verein 1994 nach der Stilllegung. In den folgenden Jahren wurde die Stadtmühle zu einem Wohnhaus mit Betreutem Wohnen umgebaut und 1999 eröffnet. Heute erinnert fast nichts mehr daran, dass hier, in dem markanten Hochbau, jahrzehntelang Mehl gemahlen und abgepackt wurde. Das Lagergebäude wurde von der Stadt übernommen und beherbergt heute u.a. die Stadtteilbibliothek. Die Häuser Überkinger Straße 42 und Brunnenstraße 57 wurden inzwischen saniert und umgebaut und im Jahr 2011 neueröffnet.

Zur historischen Entwicklung des Gebiets liegen Plandarstellungen um 1820, von 1914 und 1933, sowie von 1999 in den Anlagen zur Ausschreibung bei.

2. Verkehr, Erschließungssituation, ÖPNV/Fuß- und Radwegeerschließung

Verkehrsanbindung/ Straßen

Das Grundstück wird über die Überkinger Straße erschlossen. Diese ist in Richtung Süd- Westen an die Brunnenstraße angebunden und in Richtung Nord- Osten endet sie neben dem Grundstück

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

als Sackgasse. Es besteht eine direkte Fußgängerverbindung in Richtung Hallenbad Cannstatt und zum Mühlsteg über den Neckar.

Radwegerschließung

Ein Teilstück der Hauptroute des Neckartalwegs führt auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Seite des Neckars vorbei. Eine Radfahrempfehlung besteht für den direkt neben dem Grundstück am Flussufer verlaufenden Neckardammweg. Die Radkonzeption sieht vor in der Achse Hofener Straße, Überkinger Straße, Bad Straße eine Radschnellverbindung einzurichten. Der Neckardammweg soll so von Radfahrenden entlastet werden und den Zufußgehenden vorbehalten sein.

Öffentlicher Personennahverkehr

Bad Cannstatt gehört zum Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS). Der Stadtbezirk ist vom Stuttgarter Hauptbahnhof aus gut per S-Bahn und U-Bahn zu erreichen. Die U- Bahn- Haltestellen „Mühlsteg“ (ca. 300 m) sowie „Daimlerplatz“ und „Kursaal“ (je ca. 600 m) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof von Bad Cannstatt ist ebenfalls zu Fuß gut vom Grundstück aus erreichbar (ca. 750 m). Er wird von mehreren S-Bahn-Linien und zahlreichen Regionalzügen angefahren. Der Verkehrsknotenpunkt „Wilhelmsplatz“, direkt am Cannstatter Bahnhof gelegen, wird von mehreren U- Bahn- Linien angefahren.

Anschluss an den Fernverkehr

Die Straßenanbindung Bad Cannstatts ist mit den Bundesstraßen B10 und B14 sehr gut (Entfernung vom Grundstück ca. 1,0 km). Die Anfahrt mit dem PKW erfolgt aus Richtung Stuttgart Stadtmitte über die B 14. Der Autobahnanschluss an die A81 besteht über die ca. 11 km entfernte Auffahrt 17 Stuttgart-Zuffenhausen.

Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen

Nahversorger: Supermarkt – Entfernung ca. 150 m; Supermarkt – Entfernung ca. 1 km.

Nahversorger: Bäcker/ Café – Entfernung ca. 700 m.

Alltagsgüter (Grundbedarf) – durch Zentrumsnähe (Altstadt) fußläufig erreichbar.

Apotheke – Entfernung ca. 650 m.

Facharztpraxen – fußläufig erreichbar.

Stadtpark: Kurpark Stuttgart-Bad Cannstatt – Entfernung ca. 500 m.

Thermalbad: SoleBad Cannstatt – Entfernung ca. 700 m.

Kirchen/ Gemeindeeinrichtungen – fußläufig erreichbar.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Auf dem Grundstück bestehen Höhenunterschiede zum angrenzenden Neckardamm; die Topographie muss beachtet werden. Die kleine Teilfläche des angrenzenden öffentlichen Flurstücks Nr. 192/1 („dreieckiger Zwickel“) wird als Teil des Grundstücks Nr. 192/6 betrachtet und kann als Planungsgrundlage mit herangezogen werden. Die Grundstücksarrondierung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt im Zuge des VEP- Verfahrens.

Der Geltungsbereich für die Planung des Neubaus (Realisierungsteil) ist im Lageplan dargestellt.

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

Baulasten sind keine bekannt. Es liegen keine Informationen über Altlastverdacht auf dem Grundstück vor.

Grundlagen/ Gutachten

Der beiliegende Lageplan des Grundstücks und das beiliegende Geologische Gutachten sollen als Grundlage herangezogen werden.

4. Rechtliche Grundlagen/ Vorschriften

Auf die Einhaltung und Anwendung der geltenden Gesetze und technischen Regelwerke (-> die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“) wird hingewiesen.

5. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht für den Bereich, in dem das Grundstück liegt, „Flächen für den Gemeinbedarf“ vor.

Gemäß gültigem Bebauungsplan Ca 253 aus dem Jahr 1998 ist auf dem Grundstück die Errichtung eines Altenheims vorgesehen. Die Festsetzungen des bestehenden Planungsrechts entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das zukünftige Planungsrecht soll die geplante Nutzung für Betreutes Wohnen sicherstellen. Zur Schaffung neuen Planungsrechts wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Der Entwurf der Mehrfachbeauftragung dient als Grundlage für die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wird für die Schaffung von neuem Planungsrecht für die Wohnnutzung im weiteren Verlauf des VEP-Verfahrens abgestimmt. Die Angaben zum Wohnungsmix werden auf das Vorhaben gesondert abgestimmt.

Für die Planung sind die im Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ geforderten Energiestandards und die Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes („LWoFG“) sowie die Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz („DH-LWoFG“) in der jeweils geltenden Fassung zu berücksichtigen.

6. Planungsziel und Aufgabenstellung**Planungsziel**

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreutem Wohnen und der anhaltenden Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum soll ein Neubau für Betreutes Wohnen mit architektonischen und städtebaulichen Qualitäten geschaffen werden. Das Vorhaben soll bau- und betriebstechnisch einwandfrei, die natürlichen Ressourcen und Flächen so weit wie möglich schonend und unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit geplant werden. Zudem sollen auch Aspekte der Nachhaltigkeit bzw. energetische Anforderungen des Gebäudes (wie z.B. Funktionen/ Fassade/

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

Materialien und Bauweise/ Begrünung) berücksichtigt werden. An oberster Stelle stehen die Bedürfnisse von älteren Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen. Der Anteil der Wohnungen im Gebäude ist mit ca. 65 % Einzimmerwohnungen und ca. 35 % Zweizimmerwohnungen vorgesehen. Als besondere Qualität des Gebäudes wird eine begrünte Dachfläche mit einer Dachterrasse als Begegnungsmöglichkeit angestrebt. Es soll eine (visuelle) Öffnung bzw. Durchlässigkeit des Gebäudes zum öffentlichen Raum am Neckarufer hin geplant werden. PKW- und Fahrradstellplätze sind in den Neubau zu integrieren.

Auf das städtebauliche Leitbild und die Rahmenbedingungen (vgl. Strukturplan „Mühlgrün“ der Stadt Stuttgart für das Neckarufer und die Grün-Verbindungen zum Kurpark und zur Altstadt von Bad Cannstatt) soll durch Orientierung des Gebäudes zum Neckar und durch Einfügen in die Umgebung sowie mit Bezug zu den anderen Gebäuden des Evangelischen Vereins als Ensemble eingegangen werden.

Den Mietern wird ein Paket aus sozialen und pflegerischen Unterstützungsangeboten, ergänzt durch Serviceangebote, offeriert (vom Träger selbst oder von Kooperationspartnern). Für alle Angebote besteht Wahlfreiheit. Im Mietpreis inbegriffen ist ein Basispaket, alle weiteren Leistungen können dann einzeln oder als Paket zugebucht werden.

In dem neuen Gebäude soll ein Ort der Begegnung geschaffen werden (wie auch im Hauptgebäude und in der Begegnungsstätte). Der Träger organisiert hierfür ein vielfältiges Freizeitangebot (Ziel: Kontaktpflege/ Freizeitgestaltung/ Vernetzung im Quartier/ soziale Einbindung in den Stadtbezirk). Innerhalb der Mietergemeinschaft wird eine Interessenvertretung gewählt, die gemeinsam mit dem Träger die Bedürfnisse der Mieter erfasst und daraus passgenaue Angebote plant.

Aufgabenstellung (REALISIERUNGSTEIL)

Aus der Mehrfachbeauftragung sollen tragfähige und genehmigungsfähige Entwürfe hervorgehen, die den folgenden Ansprüchen genügen:

- Es soll ein ansprechendes Gesamtkonzept sowie eine architektonische Gestaltung entstehen, die die örtlichen Gegebenheiten mit einbeziehen.
- Einbeziehen der Planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Stadtplanungsamtes.
- Den Bedürfnissen der Bewohner ist Rechnung zu tragen.
- Die Herstellungskosten sind bei maximaler Flächen- und Raumnutzung zu optimieren (Budgetrahmen Baukosten: ca. 6,5 Mio. € netto).
- Die Planung für den Realisierungsteil muss unabhängig vom Ideenteil umgesetzt werden.

Die Grundlagen hierfür werden durch folgende Strukturen geschaffen:

- a) Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich und bietet vielfältige Begegnungsmöglichkeiten, z.B. durch:
 - die Lage der Wege zur Wohnung und zum Briefkasten,

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

- durch kleine Sitzmöglichkeiten auf den Etagen (integriert in die Erschließungswege, optimalerweise im Zentrum jeder Etage),
- durch einen Gemeinschaftsraum im 1.OG (auf Höhe der Dammkrone) mit einer Küchenzeile (für gemeinschaftliche Angebote, private Feste, Zusammenkommen mit Menschen aus dem Stadtbezirk, etc.) und einem angebundenen Servicebüro (zur Organisation von unterstützenden und sozialen Angeboten, und für regelmäßige Sprechzeiten durch die sozial betreuende Person).
- b) die neuen Außenanlagen sollen für eine gemeinsame barrierefreie Nutzung geplant werden.
- c) barrierefreier Wohnraum nach DIN 18040-2. Inkl. barrierefrei zugänglicher Balkon oder raumhohe Fenster.
- d) in allen Wohnungen Aufstellfläche für Pflegebett mit guten Zugangsmöglichkeiten für pflegende Personen.
- e) In jeder Wohnung ist ein Standort für eine Waschmaschine einzuplanen.
- f) Bewegungsflächen vor Einrichtungsgegenständen (u.a. barrierefreie Küchen, barrierefrei zugängliche Kleiderschränke).
- g) Grundsätzliche Möglichkeit bei einer begrenzten Anzahl von Wohnungen, eine Einzimmer- und eine Zweizimmer- Wohnung zusammenzulegen (bei Bedarf größerer Wohnraum für Paare).
- h) Flexibilität des Gebäudes über die Laufzeit: Der Neubau soll so konstruiert sein, dass er über die Nutzungsdauer flexibel bleibt und der Träger Anpassungen des Angebotes vornehmen kann, sofern die Marktsituation das erfordert (beispielsweise die Errichtung von zwei Seniorenwohngemeinschaften, die Umgestaltung einer Etage in einen Stationären Pflegewohnbereich, etc.).
- i) Für den Brandschutz sind die Vorschriften der LBO-BW (v.a. bezüglich erster und zweiter Rettungsweg) sowie der GaVO (v.a. bezüglich Lüftung/ Brandschutz für eine Parkierung), jeweils in ihrer aktuellen Fassung zu beachten.
- j) Dachgarten auf dem Dach des Gebäudes, als weiterer Begegnungs- und Aufenthaltsraum für die Mieter. Erläuterung siehe Freiraumplanung.
- k) Parkplätze, Fahrradstellflächen, Abstellräume, Nebenräume sollen möglichst über das EG bzw. die Parkierung erschlossen werden.
- l) PKW- Stellplätze entsprechend LBO, aufgrund der Nutzer (Altenwohnungen) und der guten Anbindung an den ÖPNV mit Verringerung der Anzahl (auf dem Grundstück maximal darstellbare PKW- Stellplätze). Fahrradstellplätze entsprechend LBO, aber aufgrund der Nutzer und der guten Anbindung an den ÖPNV mit Verringerung der Anzahl (auf dem Grundstück maximal darstellbare Fahrradstellplätze). Es soll auch die Möglichkeit für das Abstellen von Elektro- Rollstühlen, sowie E-Trikes, 3-rädigen Fahrrädern oder anderen Spezialrädern berücksichtigt werden.
- m) Bei Elektro- Rollstuhl- Stellplätzen, PKW- und Fahrradstellplätzen sind jeweils Vorhaltungen für Anschlüsse für Elektroladestationen vorzusehen (E- Mobilität).

Für die Wegeführung des Gebäudes und des Grundstücks sind folgende Angaben für die Planung zu beachten:

- n) es wird eine barrierefreie, fußläufige Erschließung für die Bewohner gefordert.

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

- o) der Haupteingang soll sowohl von der Überkinger Strasse als auch vom Neckardamm erreicht werden.
- p) es soll eine selbsterklärende Zuwegung aus dem öffentlichen Raum planerisch realisiert werden.
- q) im Eingangs- und Erschließungsbereich des Gebäudes soll eine einladende, freundliche und wohnliche Atmosphäre durch die Architektur hergestellt werden.
- r) die Hauseingänge sollen in direkter Verbindung zum Treppenhaus und zum Aufzug liegen und dem Bedürfnis nach Sicherheit der Bewohner mittels einer guten Beleuchtung entgegenkommen.
- s) Grundsätzlich sind die Rettungswege und Zufahrten mit den geforderten Belastungen und Dimensionen zu planen (funktionales Gesamtkonzept für den Neubau).
- t) die Anbindung der Stellplätze muss für ältere Menschen gut und einfach nutzbar sein. Die Herstellung der Stellplätze ist in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden und/ oder in einer Parkierung/ Garage möglich.
- u) Nebenräume und deren Erschließung müssen, soweit für die Bewohner bestimmt, den oben zitierten Vorschriften für behindertengerechtes Wohnen entsprechen.
- v) Die gesamten Erschließungsanlagen und Außenanlagen sind so auszubilden, dass eine sichere Nutzung und leichte Pflege für Bewohner und Personal möglich sind.

Für den IDEENTEIL der Mehrfachbeauftragung sind planerisch darzustellen:

- Gestaltungsvorschlag für die Fassade und die Außenanlagen des Gebäudes „Stadtmühle“ (Überkinger Straße 19), damit ein harmonisches Gesamtensemble mit Öffnung zum Neckar und Möglichkeiten zur Begegnung und zum Verweilen geschaffen werden.
- Für die Bewohner ist die Möglichkeit einer direkten Anbindung des Neubaus an das bestehende Gebäude der „Stadtmühle“ als Option planerisch zu prüfen (evtl. möglicher Verbindungsgang). Als weitere Option ist auch mindestens eine fußläufige Anbindung der „Stadtmühle“ zum Gebäude Überkinger Strasse 42 gewünscht.
- Option einer möglichen Anbindung des bisher ungenutzten Dachgeschosses der „Stadtmühle“ an den Neubau (dabei ist ggf. ein Höhenunterschied der Gebäude zu berücksichtigen), und Konzeptvorschlag für eine Nutzung der Räume. Hierdurch soll dieser Raum eine Fluchtwegmöglichkeit erhalten und kann zukünftig z.B. als hochwertiger Wohnraum oder Begegnungsraum genutzt werden.

7. Öffentliche Erschließung

Hausanschlüsse und Medien (wie z.B. Anschlüsse an Gas- und Wasser- Leitungen/ an den Abwasserkanal/ an Nieder- und Mittelstromleitungen/ an Telekomleitungen) sind voraussichtlich in unmittelbarer Nähe anschließbar. Das Gebiet wird bisher über Fernwärme versorgt. Siehe dazu die Angaben in der Leitungsauskunft in den Anlagen.

8. Rahmenbedingungen Stadtplanungsamt

- Angaben zu Abstandsflächen: Die Abstandsflächen zum Flurstück 192/1 (Neckardamm und nördlich anschließende Flächen) müssen auf dem Grundstück des Ev. Vereins (Flur-

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

stück 192/6) nachgewiesen werden und richten sich nach der für das Plangebiet geltenden Berechnung nach LBO §5 (7) (Hinweis: Angaben des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts sind auch zu beachten, siehe unter 10. Hochwasserschutz).

- Städtebauliches Zielbild: Arrondierung der Bestandsbebauung durch ein Solitärgebäude, welches sich zum Neckar orientiert. Der Baukörper soll die Durchlässigkeit zum Neckarufer gewährleisten sowie die Grünverbindung zum Kurpark und zur Altstadt erlebbar machen.
- Öffentlich nutzbare und wirksame Nutzungen in den EG-Zonen zum öffentlichen Raum.
- Durchlässigkeit zum Neckarufer.
- Begrünungsmaßnahmen: 30 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen.
- Aufnahme und Fortführung der Gebäudefluchten des Bestands in der Überkinger Straße.
- Gebäudehöhe: max. ca. 20 m ab Überkinger Straße, kein Staffelgeschoss.
- Dachaufbauten sind ins Gebäude zu integrieren.

9. Freiraumplanung und Begrünung

- Geforderte Fassadenbegrünung auf ca. 30% der Fassadenflächen.
- Dachbegrünung in Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- Anlagen, mit einer Substratschicht in Stärke von 12 cm. Nutzung der Dachflächen als Dachterrassen nur in Kombination mit intensiver Begrünung (Substratstärke mehr als 40 cm).
- Erdüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragendecken mit mindestens 100 cm Oberboden, falls geplant.
- Oberirdische Stellplätze sind auf ein Minimum zu begrenzen (Je fünf oberirdische Stellplätze einen großkronigen Baum vorsehen).
- Wenn Bäume vorgesehen sind, dann Baumstandorte mit mind. 16 m² offener Pflanzfläche, 12 m³ durchwurzelbarem Substrat, Tiefe der Pflanzgrube 150 cm im optimalen Fall, mindestens jedoch 100 cm sowie Anfahrtschutz, je nach Lage.
- Bewirtschaftung des gesamten nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück; falls das nicht möglich ist, Erreichen von größtmöglichen Retentionsleistungen durch Retentionselemente auf dem Dach, oder Zisternen, sowie möglichst Verwendung des Niederschlagswassers für die Bewässerung.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen, Zufahrten, Wegen vorsehen.

10. Sonstige Planungen

Naturschutz:

- Ergebnis der Tierökologischen Erhebung liegt bei (ggf. ist der Maßnahmenkatalog zum Umgang mit den relevanten Arten zu beachten).
- Der Artenschutz ist zu berücksichtigen (Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln durch Glas- und Fensterfronten; Entwicklung eines umweltfreundlichen Beleuchtungskonzeptes).
- Zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum wird empfohlen Grünflächen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen sowie Pflanzmaterial zu gestalten.
- Der Einbau von Nistquartieren an den Gebäuden ist zu prüfen.

Grundwasserschutz:

- Das Gebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 sind zu beachten.
- Es gibt Einschränkungen hinsichtlich der Einbindetiefe von Gebäuden/ Verbau- und Gründungskörpern.
- Verbot von Wasserhaltungsmaßnahmen und Wasserhaltungsarbeiten.
- Verbot vom Freilegen von Grundwasser in einer Fläche > 500 m² (Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen ≤ 500 m² freigelegt werden).
- Verbot von flächenhaften Eingriffen unter die Basis der quartären Ablagerungen.
- Siehe auch beiliegendes Geologisches Gutachten mit Angaben zum Baugrund.

Hochwasserschutz:

- Das Vorhaben liegt in einem Risikogebiet, das durch einen Hochwasserschutzdamm gegen ein Hochwasser mit einer Jährlichkeit von bis zu HQ200 geschützt ist.
- Bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 1 WHG (HQExtrem) bzw. bei Dammversagen wird Gelände überflutet. Es wird deshalb empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.
- Es ist zu berücksichtigen, dass wenn das Gebäude in den bestehenden Hochwasserschutzdamm eingreift, im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens die Dammstandsicherheit im Ausbauzustand durch die stützende Wirkung des Gebäudes erreicht wird.
- Um die Nutzung des Weges und die Dammnachsorge sicher zu stellen, hält das WSA Neckar einen Mindestabstand von 2,50 m von der landseitigen Dammschulter (Zaun) bis zur Gebäudeaußenkante (auch Balkone) für erforderlich.

Energie:

- Bei der Konzipierung ist vordringlich darauf zu achten, dass optimale Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch geschaffen werden. Für Wohngebäude sind mindestens die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Zielsetzung ist das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudes oder eines Plusenergiegebäudes.
- Über der begrünten Dachfläche sind Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren und dürfen nur maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken.
- Die Installation von Photovoltaikmodulen an geeigneten Fassaden ist frühzeitig in die architektonische Gestaltung zu integrieren.
- Die Aussagen zur energetischen und ökologischen Wertigkeit des Gesamtkonzepts werden im Rahmen der Vorprüfung beurteilt.

11. Lärm

Der maßgebliche Außenlärmpegel (Straßenverkehrslärm, Stadtbahnlärm und Schifffahrtverkehr) wird im Zuge der Genehmigungsplanung überprüft bzw. eine Schallimmissionsprognose wird erstellt. Lärmkartierungen können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://maps.stuttgart.de/stadtplan/>.

Der Neckardamm wird insbesondere an warmen Tagen und an Wochenenden sehr stark von Fußgängern und Radfahrern frequentiert. Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) in Richtung Neckar wird empfohlen vor Lärm zu schützen, dies ist bei der Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

12. Nutzungen

Folgende Räume sind vorzusehen:

Im **Erdgeschoss** an der Überkinger Strasse sollen u.a. folgende Nutzungseinheiten eingeplant werden:

- Eingangsbereich zum Gebäude
- Parkierung/ PKW- Stellplätze
- Fahrrad- Stellplätze
- Elektro- Rollstuhl- Stellplätze
- Abstellräume Mieter
- Nebenräume (Abstellraum/ Müllraum/ Technik)

Im **1. OG** auf Höhe des Neckardamms sind folgende Nutzungseinheiten planerisch zu realisieren:

- ein Gemeinschaftsraum mit ca. 70 m², inkl. Küchenzeile, und mit einem angebundenes Servicebüro.

In den gesamten **Obergeschossen** sind folgende Nutzungseinheiten planerisch zu realisieren:

- Betreute Wohnungen (BTW): angestrebt werden ca. 56 WE für altengerechte Wohnungen, als Mietwohnungen mit dem Konzept 1 -Zimmer- Wohnungen (ca. 65 %) mit einer Wohnfläche von ca. 33 m² (ohne Balkon) und 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 35 %) mit ca. 44 m² Wohnfläche (ohne Balkon) gemäß DIN 277.
- Sanitär- und Sozialräume sind gem. LBO zu planen.
- Der Neubau muss das Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen.

Anlagen

Gemäß Inhaltsverzeichnis des Datenträgers

- **Ausschreibung- Textteil**
- **Ausschreibung - Anlagen**
 - a. Hausprospekt/ Infobroschüre Evangelischer Verein
 - b. Pläne zum Bestandsgebäude „Stadtmühle“
 - c. Fotos
 - d. Masterplan „Erlebnisraum Neckar“ der Stadt Stuttgart
 - e. Broschüre zu Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
 - f. Plandarstellungen zur historischen Entwicklung des Gebiets
- **Ausschreibung - Gutachten**
 - a) Geologisches Gutachten, Stand 00.00.2022 erstellt von
mit der folgenden Bezeichnung:Baugrundgutachten.pdf
 - b) Gutachten zur Tierökologischen Erhebung
- **Ausschreibung - Planunterlagen**
 - a. Lageplan / Höhenplan (Planungshorizont)
als .pdf - Datei und als .dwg - Datei mit der Bezeichnung:_Lageplan
 - c) Luftbild
als .tif - Datei mit der Bezeichnung:_Luftbild
- **Medien**

Angaben zu vorhandenen Medienleitungen (Wasser/ Abwasser/ Fernwärme)
- **Einsatzmodell M. 1:500**

Das Modell ist ein Einsatzmodell und wird zusammen mit den anderen Unterlagen der Auslobung übergeben. Eine entsprechende Empfangsbestätigung liegt zur Unterschrift vorbereitet vor.
- **Verfassererklärung**

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

Verfassererklärung zur späteren Aushändigung an den Auftraggeber

Kennzahl _ _ _ _ _

der Teilnehmer der Mehrfachbeauftragung für den Neubau - Betreutes Wohnen Bad Cannstatt - ist

Natürliche Person **Name/ Bezeichnung/ Adresse/ Telefon/ E-Mail**

Einzelperson

Verfasser

Fachrichtung/ laut Teilnahmeberechtigung

Kammer-Nummer/ Eintragungsort

Ort/ Datum/ Unterschrift

(Hier unterschreibt der im Sinne der Auslobung teilnahmeberechtigte Verfasser, wenn er sich als Einzelperson beworben hat)

Arbeitsgemeinschaft **Name/ Bezeichnung/ Adresse/ Telefon/ E-Mail**

z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts GbR

bevollmächtigter Vertreter der ArGe/ Verfasser

Fachrichtung/ laut Teilnahmeberechtigung

Kammer-Nummer/ Eintragungsort

Ort/ Datum/ Unterschrift

(Hier unterschreiben: der im Sinne der Auslobung teilnahmeberechtigte bevollmächtigte Vertreter der ArGe und alle teilnahmeberechtigten Mitglieder der ArGe anderer Fachrichtungen, wenn im Wettbewerb weitere Fachrichtungen gefordert sind)

Partnerschaft **Name/ Bezeichnung/ Adresse/ Telefon/ E-Mail**
gemäß Partnerschaftsgesellschaftsgesetz PartGG

bevollmächtigter Vertreter der Partnerschaft

Fachrichtung/ laut Teilnahmeberechtigung

Kammer-Nummer/ Eintragungsort

Ort/ Datum/ Unterschrift

(Hier unterschreiben: der im Sinne der Auslobung teilnahmeberechtigte bevollmächtigte Vertreter der Partnerschaft .und teilnahmeberechtigte Angehörige der Partnerschaft anderer Fachrichtungen, wenn im Wettbewerb weitere Fachrichtungen gefordert sind)

Juristische Person **Name/ Bezeichnung/ Adresse/ Telefon/ E-Mail**
z.B.: Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH

bevollmächtigter Vertreter

Fachrichtung/ laut Teilnahmeberechtigung

Kammer-Nummer/ Eintragungsort

Ort/ Datum/ Unterschrift

(Hier unterschreiben: der im Sinne der Auslobung teilnahmeberechtigt bevollmächtigte Vertreter/Gesellschafter und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit (Ist der Verfasser bevollmächtigter Vertreter/Gesellschafter, dann unterschreibt er zweimal))

Betreutes Wohnen - Evangelischer Verein – Bad Cannstatt

Mitarbeiter

Personen, die an der Aufgabe der Mehrfachbeauftragung mitgewirkt haben, aber nicht Verfasser sind

Berater, Fachplaner, Sachverständige

Personen, die überwiegend und ständig auf ihrem Spezialgebiet tätig sind und keine Planungsleistungen entsprechend der Aufgabe der Mehrfachbeauftragung erbringen

Versicherung

Wir versichern mit unserer/ n Unterschrift/ en die Richtigkeit aller Angaben, insbesondere,

- dass wir zur Einreichung der Ergebnisunterlagen der Mehrfachbeauftragung entsprechend der Ausschreibung und im Sinne von § 4 Abs. 1 RPW 2013 berechtigt sind,
- dass bei keinem Teilnehmer/ Verfasser ein Teilnahmehindernis im Sinne von § 4 Abs. 2 RPW 2013 vorliegt,
- dass wir das Recht zur Nutzung und Änderung der Ergebnisunterlagen der Mehrfachbeauftragung zum Zweck der weiteren Bearbeitung haben, und dass wir dem Auftraggeber die Nutzungsrechte einschließlich der Änderungsbefugnis übertragen,
- dass wir uns im Falle einer Beauftragung durch den Auftraggeber verpflichten, ausschließlich Planungsleistungen nach HOAI zu übernehmen und in der Lage sind, diese Planungsleistungen gemäß der Ausschreibung in persönlicher Verantwortung zu erbringen.

Ort/ Datum/ Unterschrift des bevollmächtigten/ federführenden Vertreters des Teilnehmers