

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT mbH

PLANUNGSWETTBEWERB

QUARTIER DÜSSELDORFER / BOTTROPER STRASSE (TEILGEBIET 6)

IN STUTTGART-BAD CANNSTATT (HALLSCHLAG)



AUSLOBUNG - **VORABZUG**

1-phasiger nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil
mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Stand zum 12.01.2021

ORplan

PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU mbB

ROHN · TRITSCHLER · ARCHITEKTEN

ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART

TEL. 0711 / 9 25 75 - 0 · FAX 0711 / 9 25 75 30

PLANUNGSWETTBEWERB QUARTIER DÜSSELDORFER / BOTTROPER STRASSE (TEILGEBIET 6) IN STUTTGART-BAD CANNSTATT (HALLSCHLAG)

Ausloberin:

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

SWSG

Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart

Telefon: 0711/9320-0

Email: info@swsg.de

vertreten durch:

die Herren Geschäftsführer

Samir M. Sidgi und Helmuth Caesar

Für den Ideenteil:

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Eberhardstr. 10, 70173 Stuttgart

vertreten durch:

Herrn Dr.-Ing. Detlef Kron, Stadtdirektor

Betreuung des Verfahrens:

ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB

Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart

Telefon: 0711/92575-0

Email: post@orplan.de

vertreten durch:

Frau Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Freie Architektin und Stadtplanerin

Herrn Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn, Freier Architekt

INHALT DER AUSLOBUNG

ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER WETTBEWERBSAUFGABE	- 5
---	-----

TEIL A - ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

1.0	VORBEMERKUNG	- 6
2.0	AUSLOBERIN, WETTBEWERBSETREUUNG	- 6
3.0	ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS	- 7
4.0	GEGENSTAND DES WETTBEWERBS	- 9
5.0	WETTBEWERBSART, VERFAHRENSFORM, WETTBEWERBSVERFAHREN	- 9
6.0	ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE DES WETTBEWERBS	- 9
7.0	WETTBEWERBSTEILNEHMER	- 9
7.1	Teilnahmeberechtigung	- 10
7.2	Bewerbungsverfahren	- 10
7.3	Zulassungskriterien	- 11
7.4	Auswahl der Teilnehmer	- 13
8.0	WETTBEWERBSUNTERLAGEN	- 14
9.0	WETTBEWERBSLEISTUNGEN	- 14
9.1-9.11	Geforderte Leistungen im Detail	- 14
10.0	PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFER	- 17
11.0	ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN	- 19
11.1	Beurteilungskriterien	- 19
12.0	PREISE UND ANERKENNUNGEN	- 19
13.0	WEITERE BEAUFTRAGUNG - ZUSCHLAGSKRITERIEN AUFTRAGSVERHANDLUNGEN	- 20
13.1	Weitere Beauftragung - Zuschlagskriterien	- 20
13.2	Nutzung	- 21
14.0	ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS	- 21
14.1	Nachprüfung	- 21
15.0	TERMINE	- 21

TEIL B – WETTBEWERBSAUFGABE

1.0	ZUR AUFGABE	- 23
2.0	ZUR AUSGANGSSITUATION	- 24
3.0	ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	- 25
3.1	Rahmenprogramm/Aufgabe	- 25
3.2	Revitalisierungsstudie Hallschlag (SWSG)	- 26
3.3	Rahmenplan Hallschlag	- 28
3.4	Planungsrecht	- 30
3.5	Topographie	- 30

3.6	Umfeld Stadtteil Stuttgart Hallschlag	- 30
3.7	Städtebau	- 31
3.8	Freiraum	- 32
3.9	Erschließung, Stellplätze, Mobilitätskonzept	- 32
3.10	Energiekonzept, Grünordnung, Klima und sonstige umweltbezogene Themen	- 34
3.11	Leitungsnetze	- 37
4.0	ZU DEN PROGRAMMVORGABEN	- 37
4.1	Wohnbebauung der SWSG	- 37
4.2	Programm des Ideenteils	- 39
4.3	Neben- und Gemeinschaftsanlagen der Wohnbebauung (SWSG)	- 40
4.4	Wohnumfeld	- 41
5.0	KOSTENKENNWERTE	- 42

TEIL C – ANLAGEN

Den Bearbeitern werden folgende Anlagen zur Verfügung gestellt:

Anlage 1	Orthofoto (Luftbild) (jpg/pdf)
Anlage 2	Abgrenzung (pdf)
Anlage 3	Plangrundlage (dwg/dxf/vwx)
Anlage 4	Höhenpunkte/Höhenlinien (dwg/dxf)
Anlage 5	Übersicht Erschließung des Plangebiets/ Zielplan Verkehr (pdf)
Anlage 6	Gewerbliche und gemeinbedarfliche Nutzungen in der Nachbarschaft (pdf)
Anlage 7	Leitungspläne (pdf)
Anlage 8	Auszug aus dem Flächennutzungsplan (jpg)
Anlage 9	Grundrisse in der Nachbarschaft (pdf)
Anlage 10	Fotodokumentation Wettbewerbsgebiet (jpg)
Anlage 11	Programmvorgaben (pdf/xls)
Anlage 12	Formblatt rechnerische Nachweise (pdf/xls)
Anlage 13	Rahmenplan Hallschlag (pdf)
Anlage 14	Verkehrsplanung Rahmenplan Hallschlag, Auszug Teilgebiet 6, Nastplatz (pdf)
Anlage 15	Dokumentation Planungswerkstatt zum Rahmenplan Hallschlag 21.09.2019 (pdf)
Anlage 16	Modellgrundplatte im Maßstab M 1:500 (hier in Dateiform, dxf)
Anlage 17	Verfassererklärung (pdf)

Hinweise:

Aus Gründen der Lesbarkeit ist bei Bezeichnungen von Personengruppen die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Soweit im Rahmen des Verfahrens personenbezogene Daten erhoben werden, erfolgt deren Verarbeitung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und unter Beachtung der Datenschutzgrundverordnung.

ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER WETTBEWERBSAUFGABE

Die Entwicklung des Stadtteils Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt hin zu einem attraktiven und lebendigem Stadtquartier im Jahr 2020 ist eine Erfolgsgeschichte, an der zahlreiche Akteure Anteil haben.

Richtungsweisend war hierbei insbesondere die Aufnahme des Hallschlags in das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt" im Jahr 2007. Mit Hilfe der Fördermittel des Bundes und des Landes Baden-Württemberg konnten zahlreiche Projekte und Maßnahmen initiiert und umgesetzt werden, die maßgeblich zur Entwicklung des Stadtteiles beigetragen haben. Durch die Aufnahme in das Förderprogramm war es zudem möglich, die Bevölkerung des Stadtteils in die Entscheidungsprozesse mit einzubinden und durch die Mitarbeit in zahlreichen Projektgruppen des Stadtteilmanagements für die Stadtteilarbeit dauerhaft zu motivieren.

Eines der Kernprojekte der städtebaulichen Entwicklung der Sozialen Stadt ist das im Jahr 2010 entwickelte Freiraumkonzept für den Hallschlag, das als Leitbild zur Gestaltung und Entwicklung des öffentlichen Raums bereits in zahlreichen Teilbereichen umgesetzt wurde. Das Freiraumkonzept konnte dabei an bereits vorangegangene Planungen anknüpfen – angefangen bei der so wichtigen neuen Erschließung des Hallschlags mit der Stadtbahnlinie U12 oder des Travertinparks Hallschlag als wichtiger neuer Grünverbindung des Stadtteils nach Bad Cannstatt und zum gesamten Neckarraum.

Nicht umsonst haben das Freiraumkonzept aber auch die beispielhafte Gestaltung des Travertinparks Preise und Auszeichnungen erhalten.

Eine weitere Besonderheit des Hallschlags ist die baugeschichtliche Entwicklung der Wohnquartiere. Diese zeigen in ihrer Anlage und Konstruktion nicht nur beispielhaft den Zeitgeist der verschiedenen Entwicklungsjahrzehnte im Wohnungsbau des 20. Jahrhunderts, sie spiegeln auch die mit der Entstehungszeit verbundenen Auffassungen vom Zusammenleben in der Gemeinschaft wieder. Haupteigentümer des Stadtteils waren daher schon immer die Wohnungsbaugesellschaften, ohne die auch die jüngsten Entwicklungen nicht möglich gewesen wären.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) als heutige Eigentümerin von ca. zwei Dritteln des Wohnungsbestandes hat bereits im Jahr 2005 mit der Revitalisierung ihrer Wohnungsbestände begonnen und verfolgt seither erfolgreich ein Konzept der Instandsetzung, Modernisierung und Neuordnung ihrer Liegenschaften. Die Revitalisierung geht dabei Hand in Hand mit den Zielen der Stadterneuerung und hat ebenso diverse Anerkennungen und Preise sowohl für das gesamte städtebauliche Konzept als auch für richtungsweisende Bauten erhalten.

Die bereits benannten Konzepte und Projekte im Freiraum, Wohnungsbau und öffentlichem Raum konnten auch deshalb bis heute so erfolgreich sein, da parallel dazu sowohl die soziale Infrastruktur als auch die Nahversorgung und die Dienstleistungen im Stadtteil maßgeblich gestärkt wurden.

So sind nicht nur die Einrichtungen für Kinder und Jugendliche modernisiert und erneuert worden, sondern zudem noch zahlreiche neue Angebote entstanden. Zu nennen ist hier insbesondere das Generationenhaus Am Römerkastell 69, das zahlreiche soziale Einrichtungen an einem Ort bündelt und mit behindertengerechten Wohnungen und einer Pflege-WG auch wichtige Angebote für die Senioren des Stadtteils schafft.

Mit dem Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell wurde aus einem geschichtsträchtigen Areal ein lebendiger und attraktiver Standort für zahlreiche Dienstleistungseinrichtungen, Kulturangebote und

Nahversorgung, der auch weit über den Stadtteil hinaus geschätzt ist. Darüber hinaus bietet das Areal rund um die ehemalige Zuckerfabrik Platz für Gewerbe und Infrastruktur.

Um diese Erfolgsgeschichte fortzuschreiben und dauerhaft planerisch zu sichern, wurde in den Jahren 2019/2020 ein Rahmenplan erstellt. Durch die Rahmenplanung wurden neue Leitziele gesetzt, die sich maßgeblich auf die Wettbewerbsgebiete auswirken und in der Entwicklung der Flächen berücksichtigt werden sollen. Zu nennen sind unter anderem die Zielvision einer klimaneutralen Landeshauptstadt, die Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten aber auch die generationengerechte Gestaltung von öffentlichen Räumen und Wegen.

Ein maßgeblicher Schwerpunkt in der weiteren Wohnbauentwicklung der Rahmenplanung bildet dabei das Quartier an der Düsseldorf / Bottroper Straße (im weiteren Teilgebiet 6), das nun im Rahmen dieses Wettbewerbs entwickelt werden soll.

Direkt im Norden an dieses Gebiet angrenzend, sieht der Rahmenplan eine gemeinschaftliche Wohnbebauung mit einer 6-gruppigen integrierten Kindertageseinrichtung mit 30 Plätzen für 0- bis 3-Jährige und 60 Plätzen für 3- bis 6-Jährige vor. Dieser Bereich (im Weiteren Teilgebiet 6.1) ist als Ideenteil ebenfalls Teil der Wettbewerbsaufgabe.

TEIL A - ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

A 1.0 VORBEMERKUNG

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31. Januar 2013 mit der Gemeinsamen Verwaltungsvorschrift der Ministerien des Landes Baden-Württemberg zur Einführung der Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013 – vom 27. März 2013 zu Grunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer xxxx registriert.

Das Auswahlverfahren zur Teilnahme am Wettbewerb wurde gemäß Richtlinie 2014/24/EU im Supplement zum EU-Amtsblatt am 13.01.2021 bekannt gemacht.

A 2.0 AUSLOBERIN (§ 2 Abs.1 RPW), WETTBEWERBSETREUUNG (§ 2 Abs. 5 RPW)

Ausloberin des Realisierungsteils (Teilgebiet 6):

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart
vertreten durch die Herren Geschäftsführer
Samir M. Sidgi und Helmuth Caesar

und für den Ideenteil (Teilgebiet 6.1):

Landeshauptstadt Stuttgart,
Amt für Stadtplanung und Wohnen,
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart,
vertreten durch
Herrn Dr.-Ing. Detlef Kron, Stadtdirektor

Wettbewerbsbetreuung/Rückfragenadresse:

ORplan - Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart
vertreten durch
Frau Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Freie Architektin und Stadtplanerin
Herrn Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn, Freier Architekt

A 3.0 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) verfügt über den umfangreichsten Wohnungsbestand im Stadtteil und ist daher seit Beginn des Programms der „Sozialen Stadt“ in die Neuordnungsprozesse im Stadtteil eingebunden und treibt diese seit 15 Jahren maßgeblich voran. Die Planungen der ersten Modernisierungen, Instandsetzungs- und Neubauvorhaben wurden 2005 in Auftrag gegeben. Die SWSG verfolgt dabei eine Strategie zu je einem Drittel **Neubau zu schaffen, umfassend zu Modernisieren und Instand zu setzen**.

Die SWSG beabsichtigt ihre Wohnungsbestände dort, wo Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einen vertretbaren Aufwand sprengen würden, diese durch Wohnungsneubau in zeitgemäßen Standards und Dichten zu ersetzen. Dies trifft für das Quartier Düsseldorf / Bottroper Straße (Teilgebiet 6) zu.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Erstellung des Rahmenplans Hallschlag ist für das Wettbewerbsgebiet ein erhebliches Nachverdichtungspotential von **ca. 300 Wohneinheiten** gegenüber derzeit 114 Wohneinheiten erkannt worden. Der Rahmenplan Hallschlag hat insgesamt dazu beigetragen, dass bereits im Vorfeld sowohl die Bürgerschaft als auch die städtischen Gremien über die geplanten Maßnahmen im Gebiet informiert wurden. Durch diese übergeordnete Planung sind zudem Ordnungsoptionen sowie Rahmenbedingungen und Programmvorgaben für das Wettbewerbsgebiet erstellt worden (vgl. B 3.1/B 3.2). Diese sind in Abstimmung mit der SWSG, den städtischen Ämtern sowie den am Rahmenplan beteiligten Planungsbüros (ARGE aus ORplan, Iohrberg stadtdlandschaftsarchitekten, R+T Verkehrsplanung) erarbeitet worden.

Für das Plangebiet (Teilgebiet 6) sollen die Wettbewerbsteilnehmer tragfähige und nachhaltige Konzepte entwickeln. Ziel ist es, ein **breites, bezahlbares Wohnangebot in kleinräumiger Mischung** für das Quartier abzubilden. Die Lage im Stadtteil begünstigt zudem ergänzende Nutzungen. Schon heute unterhält die Evangelische Gesellschaft Stuttgart (eva) im Plangebiet ein Familienzentrum (HzE, Hilfen zur Erziehung), das auch später wieder im Quartier untergebracht werden soll. Weitere, das Wohnen ergänzende und nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen können in den Sockel- und

Erdgeschosszonen vorgeschlagen werden. Geplant werden können kleinteilige Einheiten in untergeordneter Anzahl, die auch das Thema Wohnen und Arbeiten abbilden. Als Standorte bieten sich die Bottroper Straße und Am Römerkastell an, den Teilnehmern steht es aber frei, die Nutzungen entwurfsgemäß im Quartier zu verteilen.

Die Ergebnisse des Planungswettbewerbs werden der **Schaffung neuen Planungsrechts** zu Grunde gelegt.

An den Realisierungsteil des Teilgebiet 6 soll **ein Ideenteil** angeknüpft werden, der sich auf die Grundstücke ‚Auf der Steig 82/84‘ Flst. 1149/1 und ‚Düsseldorfer Straße 59‘ Flst. 1150/1 bezieht. Dieses Gebiet wird als Teilgebiet 6.1 (TG 6.1) festgelegt und soll mit Teilgebiet 6 korrespondieren.

Flst. 1149/1 befindet sich im Besitz der Stadt Stuttgart, belastet mit Erbbaurecht zugunsten der SWSG.

Flst. 1150/1 befindet sich in städtischem Besitz. Anstelle der Bestandsgebäude ‚Auf der Steig 82/84‘ auf Flst. 1149/1 und der bestehenden Kita auf Flst. 1150/1 soll eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung mit 30 Plätzen für 0- bis 3-Jährige und 60 Plätzen für 3- bis 6-Jährige und Wohnformen für Baugruppen projektiert werden.

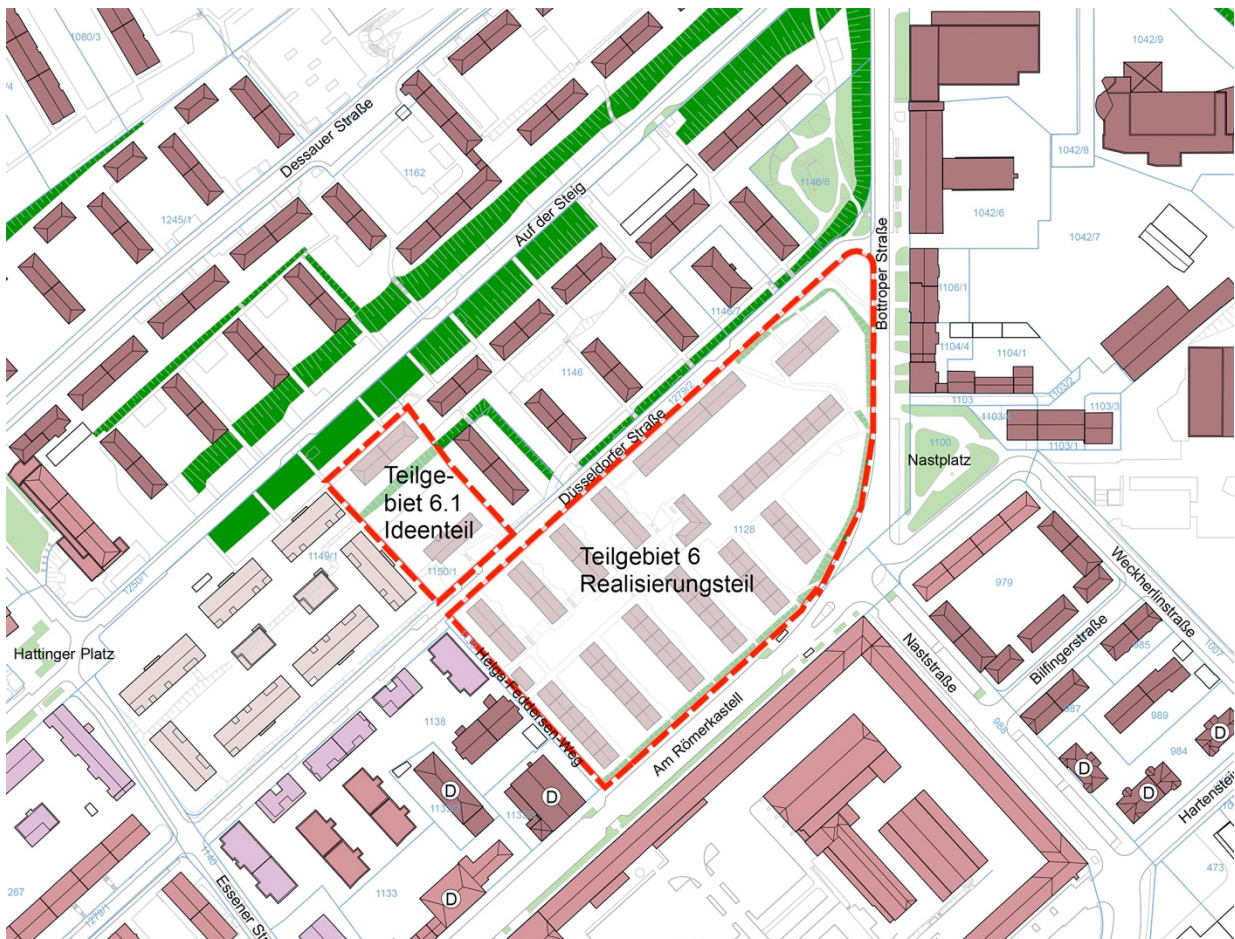


Abb.2: Planansatz der Teilgebiete 6 und 6.1, Quelle Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

A 4.0 GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens ist die städtebauliche sowie freiraumplanerische Entwicklung des „Quartiers Düsseldorf / Bottroper Straße (Teilgebiet 6)“ als Basis zur Schaffung eines neuen Planrechts sowie Vorschläge für die Realisierung einer Wohnbebauung mit **ca. 300 Wohneinheiten im Realisierungsteil**. Die Möglichkeiten einer Kombination von Wohnen und Arbeiten vor Ort können ausgelotet und vorgeschlagen werden.

Für **den Ideenteil** (Teilgebiet 6.1) soll eine städtebauliche Idee für das Nutzungskonzept ‚Kindertagesstätte und innovative, gemeinschaftliche Wohnformen‘ mit Strahlkraft in die Nachbarschaft entwickelt werden. Im Erdgeschoss ist eine Kita vorzusehen, in den Obergeschossen innovative Wohnangebote (z.B. generationenübergreifendes Wohnen, inklusives Wohnen, Wohnen mit integrierter ambulant betreuter Pflege-WG, Gruppenwohnprojekte, gemeinschaftliches Wohnen, u.a.). Darüber hinaus könnte das Gebäude als Quartierstreffpunkt dienen, z.B. durch einen zusätzlichen Multifunktionsraum, der an die Kita angegliedert ist. Geplant ist eine spätere Ausschreibung des Grundstücks zugunsten von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil B und C im Einzelnen ausführlich beschrieben.

A 5.0 WETTBEWERBSART, VERFAHRENSFORM, WETTBEWERBSVERFAHREN (§ 3 RPW)

Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb (§ 3 Abs. 1 RPW) mit Ideenteil in Form eines nichtoffenen 1-phasigen Wettbewerbs (§ 3 Abs. 3 RPW) mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren mit 20 Teilnehmern ausgelobt.

Das Verfahren ist anonym.

A 6.0 ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE DES WETTBEWERBS

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA (Agreement on Public Procurement).

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt. Dies gilt auch für die weitere Bearbeitung.

A 7.0 WETTBEWERBSTEILNEHMER

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt.

Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

A 7.1 Teilnahmeberechtigung

Für die Teilnahme wird eine Bewerbergemeinschaft aus Architekten und Landschaftsarchitekten gefordert. Die Federführung (bevollmächtigte Vertretung der Arbeitsgemeinschaft) liegt beim Architekten. Die Nennung des Landschaftsarchitekten kann nach dem Auswahlverfahren, spätestens aber zum Zeitpunkt der verbindlichen Rückbestätigung der Wettbewerbsteilnahme erfolgen.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt bzw. Landschaftsarchitekt zu führen.

Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

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

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

Ebenso dürfen sich Bewerbergemeinschaften bewerben, die aus mehreren Mitgliedern der gleichen Profession bestehen. So kann z.B. ein junges Architekturbüro gemeinsam mit einem erfahrenen Büro antreten, um so die notwendigen Referenzen, gerade zur Realisierung, vorlegen zu können. Die Verpflichtung der Arbeitsgemeinschaft mit einem Landschaftsarchitekten bleibt aber bestehen.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Bewerber- bzw. Arbeitsgemeinschaft haben das Ausscheiden aller Mitglieder zur Folge.

Als Teilnahmehindernisse gelten die unter § 4 (2) RPW beschriebenen.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

A 7.2 Bewerbungsverfahren

Jeder Teilnahmeberechtigte kann sich bewerben. Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung mit Anlagen beim Auslober abgefragt und vollständig fristgerecht bis zum 13.02.2021 eingereicht hat (Eingang bei der Wettbewerbsbetreuung).

Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Bewerbungen sind in Papierform möglich, bevorzugt aber per Email einzureichen unter der Adresse: wettbewerb.hallschlag@orplan.de. Unvollständige Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Auf eine angemessene Dateigröße ist zu achten (max. 20 MB insgesamt).

Alle Bewerber erhalten bis zum 17.02.2021 eine Nachricht vom Wettbewerbsbetreuer, ob sie am Wettbewerb teilnehmen.

A 7.3 Zulassungskriterien

Formale Kriterien

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

Zwingende Zulassungskriterien (d.h. formaler Ausschluss bei Nichterfüllung)

- Fristgerechte Bewerbung
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)
- Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift des Bewerbers bzw. bei juristischen Personen des bevollmächtigten Vertreters, bzw. bei Bietergemeinschaften aller Vertreter der Bietergemeinschaft
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123,124 GWB / § 42 VgV vorliegen
- Eigenerklärung zur Unabhängigkeit von Ausführungs- und Lieferinteressen nach § 73 VgV
- Eigenerklärung zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen nach § 43 VgV
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nach § 45 VgV bzw. Eigenerklärung, dass im Auftragsfall eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen wird.

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

Die Nachweise zu den Eigenerklärungen werden nach dem Wettbewerb von den Preisträgern und den Teilnehmern der engeren Wahl angefordert und geprüft.

Qualitative Auswahlkriterien

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Die Vorprüfung überprüft anhand der Projektblätter die dort dargestellten Referenzen – dabei gilt, dass zu den genannten Kriterien A, B und C mindestens eine Referenz vorgelegt werden muss.

Es werden Referenzprojekte gewertet, deren Fertigstellung nicht länger als 10 Jahre zurückliegt – zum Nachweis gilt der Stichtag 01.01.2010.

Je Projektblatt ist die zusätzlich zu den Bewerbungsunterlagen geforderte Darstellung auf max. 1 Seite DIN A3 (oder zwei Seiten DIN A4) zu begrenzen.

Nachweise zu Wettbewerbserfolgen und Auszeichnungen müssen als zusätzliche Anlage beigefügt werden.

Referenz zu Bereich A – Ausgezeichneter Wettbewerb – Bewertung mit max. 3 Punkte:

- Nachweis eines Erfolgs (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelgerechten Wettbewerb im Aufgabenbereich des ausgelobten Wettbewerbs (Quartiersentwicklung/Sozialer Mietwohnungsbau o.ä.), nicht akzeptiert wird ein „Erfolg“ in VOF- bzw. VgV-Verfahren oder in „Mehrfachbeauftragungen“.

Darstellung auf maximal 1 DIN-A-3-Seite mit Angaben zu: Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser (= Name des Bewerbers), Art des Erfolgs, Jahr der Auszeichnung, Abbildungen des Projekts mit Erläuterungen. Zusätzlicher Nachweis des Erfolgs z.B. durch eine „wettbewerbe aktuell“ –Dokumentation.

Bewertungsschlüssel:	1. Preis	3 Punkte
	weitere Preise	2 Punkte
	Ankauf/ Anerkennung	1 Punkt

Referenz zu Bereich B – Auszeichnungen – Bewertung mit 1 Punkt:

- Nachweis eines in den letzten 10 Jahren ausgezeichneten realisierten Projekts im Aufgabenbereich des ausgelobten Wettbewerbs (z.B. Auszeichnung beispielhaftes Bauen, Hugo-Häring-Preis etc.).

oder

- Nachweis einer Auszeichnung in den letzten 10 Jahren für eine Projektarbeit im Aufgabenbereich des ausgelobten Wettbewerbs (z.B. Nachwuchspreise, Besondere Auszeichnungen für studentische Arbeiten etc.).

Darstellung auf maximal 1 DIN-A-3-Seite mit Angaben zu: Bezeichnung, Art der Auszeichnung, Verfasser (= Name des Bewerbers), Jahr der Auszeichnung, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen. Zusätzlicher Nachweis der Auszeichnung durch z.B. Kopie der Auszeichnungsurkunde.

Referenzen zum Bereich C – realisiertes Wohnbauprojekt – Bewertung mit max. 3 Punkten:

- Nachweis eines in den letzten 10 Jahren realisierten Projekts (Abschluss LPH 8 nach dem genannten Stichtag) mit vergleichbarer Komplexität des ausgelobten Wettbewerbs – d.h. Realisierung des Neubaus einer Wohnanlage mit mind. 3 Gebäuden, Zuordnung mind. zur Honorarzone III (nach Objektliste Gebäude HOAI 2013, Anlage 10.2), Baukosten KG 300 + 400 mind. 5,0 Mio. € netto, erbrachte Leistungsphasen mind. 1-5 im eigenen Büro.

Darstellung auf maximal 1 DIN-A-3-Seite mit Angaben zu: Bezeichnung, Bauherr, Urheber (= Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach HOAI, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen unter Angabe der BRI, BGF und Baukosten der KG 300 + 400.

Die Referenz kann auch als Projektleiter in einem anderen Büro erbracht worden sein, wenn der Büroinhaber dies bestätigt.

Bewertungsschlüssel:	1 vergleichbares realisiertes Projekt (z.B. Wohnanlage > 100 WE):	3 Punkte
	1 realisiertes Projekt (z.B. Wohnanlage 50-100 WE):	2 Punkte
	1 realisiertes Projekt (z.B. Wohnanlage < 50 WE):	1 Punkt

Bei den aufgeführten Nachweisen dürfen max. zwei Projekte identisch sein.

(Hinweis: wir möchten empfehlen, dass sich die jungen Büros bereits bei Bewerbung mit den erfahrenen Büros zusammenschließen sollten – ansonsten könnten später indirekt Wettbewerbsteilnehmer zum Zug kommen, die keinen Preis bekommen haben. Wir haben daher jeweils den Hinweis bereits zur Bietergemeinschaft ergänzt und in der Referenz zu Bereich B auch weitere Auszeichnungen zugelassen.)

A 7.4 Auswahl der Teilnehmer

Die Wettbewerbsbetreuung überprüft die geforderten Nachweise anhand der eigenreichten Projektblätter und bewertet die dort dargestellten Referenzen mit maximal 7 möglichen Punkten. Bewerber, die 4 oder mehr Punkte erreichen, sind als Teilnehmer des Planungswettbewerbs qualifiziert.

Qualifizieren sich mehr als mindestens 15 Bewerber, entscheidet das Los.

Die folgenden fünf Teilnehmer, die den Bewerbungsanforderungen entsprechen, hat der Auslober **vorab ausgewählt**:

- Auer Weber Assoziierte GmbH, Stuttgart
- Fink+Jocher, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern GmbH, München
- Thomas Schüler, Architekten und Stadtplaner, Düsseldorf
- von Ey Architektur, Berlin
- wittfoht architekten bda, Stuttgart

Erfolgreiche Bewerber

- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx

A 8.0 WETTBEWERBSUNTERLAGEN (§ 5 Abs. 1 RPW)

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Teil A – Allgemeine Wettbewerbsbedingungen
- Teil B – Wettbewerbsaufgabe
- Teil C – Anlagen

Der Auslobungstext (Teil A und B) wird zusammen mit allen Anlagen (Teil C) den ausgewählten Teilnehmern von der Wettbewerbsbetreuung auf Datenträger zugeschickt bzw. ein personalisierter Download-link zur Verfügung gestellt.

Die digitalen Pläne werden in den Formaten pdf, dxf/dwg und vwx zur Verfügung gestellt. Andere Formate stehen nicht zur Verfügung.

Die Modellgrundplatte erhalten die ausgewählten Teilnehmer direkt vom Modellbauer zugesandt.

A 9.0 WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen gefordert:

Für den Realisierungsteil:

A 9.1 Städtebauliches Strukturkonzept im Maßstab 1:1.000

Darzustellen sind (auf der zur Verfügung gestellten Plangrundlage)

- Lage im Raum, stadträumliche Vernetzung im Stadtteil/Stadtbezirk;
- die städtebauliche Strukturordnung und "Körnung";
- die Erschließung und Vernetzung für alle Verkehrsarten und ihre Verknüpfung mit dem Stadtteil/Stadtbezirk; besondere Berücksichtigung der geplanten Wegeverbindungen des Rahmenplans Hallschlag;
- die Grundzüge der Grün- und Freiflächenordnung und ihrer Integration in den Stadtteil; grünordnerische Vernetzung u.a. in Richtung Travertinpark und den bestehenden Quartieren, Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange.

A 9.2 Lageplan und Profilschnitte im Maßstab 1:500

Darzustellen sind

- in einem Lageplan M 1:500 für das Plangebiet in der vorgegebenen Abgrenzung:
die Bebauung als Dachaufsicht,
die Geschossigkeit und geplante Anzahl von Wohneinheiten,
die Erschließung, Parkierung und Freiflächengestaltung/Begrünung
sowie die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen.
Der Lageplan soll genordet dargestellt werden.

- zwei aussagekräftige Profilschnitte M. 1:500 durch das Plangebiet:
in Nord-Süd-Richtung,
in Ost-West-Richtung.
In den Schnitten ist schematisch der Sonnenstandswinkel des kürzesten Tages (Winter) einzutragen.

A 9.3 Tiefgaragenebene im Maßstab 1:500

Darzustellen ist

- die Ebene -1 (Tiefgarage, Keller) einschließlich der Zu- und Ausgänge, Ein- und Ausfahrten und ggf. der Erdkerne für zu erhaltende Bestandsbäume. Es soll **maximal eine** Tiefgaragenebene geplant werden.

A 9.4 Grundrisse, Ansichten und Schnitte Wohnbebauung im Maßstab 1:200, Fassadenregelschnitt M 1:50

Darzustellen sind:

- **mindestens jeweils das Erdgeschoss, ein Regelgeschoss und das Dachgeschoss für die gewählte(n) Gebäudetypologie(n)**, dabei ist im Erdgeschossgrundriss die Gestaltung der Freiflächen darzustellen,
- jeweils die Ansichten und **mindestens ein aussagekräftiger Schnitt für die gewählte(n) Gebäudetypologie(n)**. Die Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200 sollen Aussagen zur gewählten Bauweise/ Materialität/Farbe treffen sowie den Kontext der anschließenden (Bestands-)Bebauung darstellen. Die Höhe der Erdüberdeckung über Tiefgaragen soll ablesbar sein.
- ein **exemplarischer Fassadenregelschnitt** im Maßstab 1:50 (Konstruktionsdetail) mit Aussagen zu Bauweise/Materialität/Farbe.

Die geforderte Darstellung soll dem Wunsch nach Synthese aus gestalterischer Vielfalt und Geschlossenheit der Wohnbebauung (siehe Teil B) gerecht werden und diese nachvollziehbar illustrieren.

A 9.5 Einfache Perspektive/Räumliche Skizzen (Visualisierung)

Zum besseren Verständnis des Entwurfs können auf den Plänen nach freier Wahl skizzenhafte Impressionen dargestellt werden, die insbesondere die Erlebbarkeit des neuen Wohnquartiers aus der Fußgängerperspektive verdeutlichen sollen. Die Anzahl steht den Bearbeitern frei, fotorealistische Animationen werden ausdrücklich nicht erwartet.

A 9.6 Erläuterungen/Skizzen/Piktogramme

In den Erläuterungen werden zu nachfolgenden Aspekten Aussagen erwartet:

- zur Leitidee,
- dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept,
- den gewählten Gebäudetypologien.

Diese können sowohl textlich beschrieben als auch grafisch dargestellt werden.

Außerdem sollen (skizzenhafte) Aussagen zur Erschließung, zur Bewirtschaftung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, dem gewählten Mobilitätskonzept und einem Energiekonzept getroffen werden. Die Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen.

A 9.7 Berechnungen

Gefordert sind

- eine Wohnflächenberechnung sowie der Nachweis der Erfüllung der Flächenvorgaben auf beiliegendem Formblatt (Anlage 11),
- der Nachweis der städtebaulichen Kennwerte (BGF, BRI, GRZ, GFZ), ebenfalls wie auf beiliegendem Formblatt (Anlage 12),
- eine Berechnung des A/V-Verhältnisses (Kompaktheit) der Baukörper und Fensterflächenanteil entsprechend der gewünschten Kennwerte aus Teil B der Aufgabenstellung

Für den Ideenteil:

A 9.8 Im Rahmen des Ideenwettbewerbs sollen nur erste Überlegungen getroffen werden, die Schärfung der städtebaulichen Idee soll im Anschluss über ein Konzeptverfahren erfolgen. Folgende Abgabeleistungen sind vorgesehen:

- Lageplan (M1:500)
- Darstellung (M1:200): Grundriss Erdgeschoss, Freiflächengestaltung
- Schematische Darstellung (M1:500): Grundriss Regelschoss, Grundriss Dachgeschoss (falls abweichend)
- Darstellung der Kubaturen mit Hinweis auf die Materialität und Fassadenstruktur
- Gebäudekennzahlen (BGF, BRI, GRZ, GFZ), auf Formblatt der Anlage 12.

A 9.9 Modell im Maßstab 1:500

Gefordert ist ein einfaches weißes Massenmodell (kein Plexiglas) auf der vorgelieferten Modellgrundlage für den Realisierungs- und den Ideenteil.

A 9.10 Kennzeichnung und Formatvorgabe

Die Leistungen nach 9.1 bis 9.6 sind auf maximal 4 Plänen im Format DIN A0 (Hochformat) darzustellen. Ergänzende textliche Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen.

Die Pläne sind ungefalted einzureichen.

Jede Arbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm lang) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen.

A 9.11 Plansatz für die Vorprüfung und Datenträger

Neben den Präsentationsplänen ist ein gesonderter Satz aller Pläne für die Vorprüfung abzugeben.

Die Präsentationspläne sind zusätzlich (mit Maßstabsleiste) im pdf-Format, dxf-Format und jpg-Format

auf einem Datenträger (CD, USB-Stick etc.) abgespeichert zu übergeben, wobei in den Dateneinstellungen alle Hinweise auf die Verfasser zu eliminieren sind. Auf dem Datenträger sind zudem die Berechnungstabelle im xls-Format sowie die textlichen Erläuterungen der Pläne als eigene Datei im docx-Format abzugeben.

Um ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen wird gebeten.

A 9.12 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung gemäß Anlage 12 ist 2-fach in einem **undurchsichtigen verschlossenen Umschlag**, bezeichnet nur mit "Verfassererklärung" und darauf vermerkter Kennzahl, abzugeben.

In der Verfassererklärung haben die Teilnehmer ihre Anschrift, ihre Mitarbeiter und sachverständigen Berater und Fachplaner, die Rechtsform ihrer Büros und den/die bevollmächtigten Vertreter anzugeben. Für die öffentliche Präsentation der Arbeiten wird zusätzlich eine Karte im DIN A5-Format mit den Namen des/der Verfasser und allen an der Bearbeitung Beteiligten – ebenfalls im verschlossenen und anonymisierten Umschlag – benötigt.

A 10.0 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFER (§§ 2 und 6 RPW)

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter/-innen:

- Herr Peter Pätzold, Architekt, Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Dr. Detlef Kron, Leitung Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Helmuth Caesar, Architekt, Technischer Geschäftsführer SWSG, Stuttgart
- Frau Prof. Susanne Dürr, Architektin, Professur für Städtebau, Gebäudelehre und Entwerfen, Hochschule Karlsruhe
- Herr Prof. Franz Pesch, Architekt und Stadtplaner, Pesch und Partner Architekten Stadtplaner GmbH, Dortmund/Stuttgart
- Frau Gabriele D'Inka, Architektin, D'Inka Scheible Hoffmann Lewald Architekten Partnerschaft mbB, Stuttgart
- Frau Barbara Hutter, Landschaftsarchitektin, hutterreimann Landschaftsarchitektur, Berlin
- Herr Dr. Gerd Kuhn, urbi-et, Tübingen

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen (ständig anwesend, ohne Stimmrecht):

- Frau Angela Weiskopf, Abteilungsleitung Städtebauliche Planung Neckar, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Frau Prof. Ursula Steinhilber, Architektin, Schilling Escher Steinhilber Architekten PartGmbH, Stuttgart
- Frau Marianne Mommsen, Landschaftsarchitektin, relais Landschaftsarchitekten, Berlin
- Herr Andreas Hemmerich, Verkehrsplanung und Stadtgestaltung, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart

Stimmberechtigte Sachpreisrichter/-innen:

- Herr Thomas Fuhrmann, Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Samir M. Sidgi, Vorsitzender Geschäftsführer SWSG, Stuttgart
- BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
- CDU
- FRAKTION LINKE, SÖS, PIRATEN, Tierschutzpartei
- SPD
- FDP

Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen (ständig anwesend, ohne Stimmrecht):

- BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
- CDU
- Freie Wähler
- Fraktion Alternative für Deutschland
- Fraktionsgemeinschaft PULS

Sachverständige Berater und Gäste (ohne Stimmrecht):

- Herr Martin Hasenmaile, Architekt, Leiter Projektkonzeption SWSG
- Herr Bernd-Marcel Löffler, Bezirksvorsteher Bad Cannstatt
- Herr Mathias Klotzbücher
- Frau Romana Mahle

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch die Verfahrensbetreuerin ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau, Stuttgart:

- Frau Christine Tritschler, Stadtplanerin und Architektin
- Herr Stefan Rohn, Architekt
- Frau Dipl.-Geogr. Hanna Degen, M.Eng. Stadtplanung

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfungen, insbesondere solche fachspezifischer Belange, zu veranlassen. Dies sind für die Landeshauptstadt Stuttgart:

- Herr Amando Reber, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart
- Frau Ulrike Bachir, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Johannes Ingelfinger, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Verkehrsplanung und Stadtgestaltung, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Gabriel Dahmen, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stadtentwicklung, Landeshauptstadt Stuttgart

A 11.0 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Die Auslobung (Teil B) enthält **keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013**. Abweichungen von der Auslobung werden vom Preisgericht bewertet, führen aber nicht zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

A 11.1 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird die Arbeiten nach folgenden Kriterien bewerten (die Reihenfolge der Nennung stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- architektonische und gestalterische Qualität und Vielfalt
- Grundrissqualitäten und innere Raumqualitäten
- Programmerfüllung und Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit
- ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit

A 12.0 PREISE UND ANERKENNUNGEN (§ 7 Abs. 1 RPW)

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag in Höhe von insgesamt 150.000 Euro zur Verfügung. Die Beträge wurden auf Basis der aktuellen HOAI für die Wohnbebauung und die Freiflächengestaltung ermittelt, für den Ideenteil erfolgt ein entsprechender Aufschlag.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	50.000 Euro
2. Preis	33.000 Euro
3. Preis	22.000Euro
4. Preis	15.000 Euro

Anerkennungen insgesamt: 30.000 Euro

Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) wird zusätzlich vergütet.

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine Änderung der Anzahl der Preise und Anerkennungen und eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten. Die Zahlungen erfolgen an die

unter "Teilnehmer" genannten Büros. Bei Zahlungen an im Ausland ansässige Teilnehmer wird der Vorsteuerbetrag einbehalten.

A 13.0 WEITERE BEAUFTRAGUNG - ZUSCHLAGSKRITERIEN AUFTRAGSVERHANDLUNGEN

A 13.1 Weitere Beauftragung - Zuschlagskriterien

Die SWSG wird vorbehaltlich notwendiger Gremienbeschlüsse den bestplatzierten Bewerber bzw. die bestplatzierte Bewerbergemeinschaft nach dem Wettbewerbsverfahren mit der Weiterbearbeitung des Projektes (Realisierungsteil) mindestens bis zur abgeschlossenen Leistungsphase 5 nach §34 HOAI (Architektur) bzw. §39 HOAI (Freianlagen) zu beauftragen.

Die Ausloberin wird mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Die dabei anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung werden wie folgt festgelegt:

Kriterien	Gewichtung	erreichbare Punktzahl *
Wettbewerbsergebnis (Basis: Bewertung des WB-Ergebnisses)	70	350
Aus dem Auftragsgespräch gewonnene Eindrücke (Projektleiter/Projektteam, Gesamteindruck Präsentation)	10	50
Nachhaltigkeit/Prozessqualität (Wirtschaftlichkeit; Kosten- und Terminplanung)	10	50
Honorar (Grundlage: Hochbau Honorarzone III)	10	50
Summe	100	500

* Bewertung: 1 - 5 Punkte

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb erbrachte Leistungen bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wird. (gemäß RPW 2013, §8 Abs. 2). Dabei wird die mögliche Aufteilung der weiteren Aufträge an die verschiedenen Fachdisziplinen anteilig berücksichtigt.

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Für den Ideenteil soll nach dem Wettbewerb ein Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe entwickelt werden.

A 13.2 Nutzung

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 Abs. 3 RPW geregelt.

A 14.0 ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Die prämierten Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Wettbewerbs öffentlich ausgestellt. Der Ort und die Öffnungszeiten der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Arbeiten schickt die Ausloberin nach Abschluss des Wettbewerbs **nur auf Wunsch** an die Teilnehmer kostenfrei zurück, Modelle nur dann, wenn sie mit entsprechender Verpackung eingereicht wurden. Die Arbeiten können zudem bei der Ausloberin persönlich abgeholt werden. Nicht abgeholte Beiträge, deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können nach Ablauf von 6 Wochen nach Abschluss einer geplanten Ausstellung nicht weiter aufbewahrt werden.

Alle abgegebenen Datensätze (Bewerbungsverfahren wie auch Wettbewerbsarbeiten) werden ausschließlich von der Vorprüfung verwendet und nach dem Verfahren gelöscht. Falls eine Wettbewerbsdokumentation erstellt werden sollte, wird davon ausgegangen, dass die Teilnehmer mit einer Veröffentlichung ihrer Arbeit einverstanden sind.

A 14.1 Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

Wettbewerbsteilnehmer können sich zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem bei der Ausloberin fristgerecht Einspruch eingelegt wurde.

A 15.0 TERMINE

Es sind folgende Termine vereinbart:

- Tag der Bekanntmachung/ Bereitstellung Vergabeunterlagen
Bewerbungsverfahren zur Teilnahme am Wettbewerb 13.01.2021
- Einbringung der Aufgabenstellung in die politischen Gremien der LHS 02.02.2021
- Bezirksbeirat Bad Cannstatt 03.02.2021

- Beschlussfassung in die politischen Gremien der LHS 09.02.2021
- Vorbesprechung des Preisgerichts (Video Termin) 12.02.2021
- Meldeschluss Bewerbungsverfahren 13.02.2021
- Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen insgesamt KW 07/2021
- Schriftliche Rückfragen zur Auslobung bis zum KW 09/2021
- Rückfragenkolloquium (Video Termin) 10.03.2021
 - Termine zur Ortsbegehung vorweg in Kleingruppen nach Anmeldung
- Abgabe der Pläne KW 17/2021

Als Abgabeort ist für die Pläne das Büro der Wettbewerbsbetreuung:
ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB,
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart –
bestimmt.

Abgabeschluss ist 16:00 Uhr (Submission) des genannten Tages.
Es gilt die Empfangsbestätigung der ORplan.

- Abgabe des Modells KW 22/2021

Als Abgabeort für das Modell ist die
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH - SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart –

bestimmt. Die Modelle sind in einem Transportkarton verpackt abzugeben.

Abgabeschluss ist ebenfalls 16:00 (Submission) des genannten Tages.
Es gilt die Empfangsbestätigung der SWSG.

- voraussichtlicher Sitzungstermin des Preisgerichts 11.06.2021
- Ausstellung/Information der Öffentlichkeit (voraussichtlich) im Anschluss

Die vorgemerkten Termine sind aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie vorbehaltlich, es kann evtl. zu Verschiebungen kommen. In welcher Form eine Ausstellung der Arbeiten erfolgen kann, ist noch abzuklären.

Stuttgart, den 12.01.2020

für die Ausloberin

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH SWSG

die Herren Geschäftsführer

Samir M. Sidgi und Helmuth Caesar

TEIL B - WETTBEWERBSAUFGABE

B 1.0 ZUR AUFGABE – LAGE UND GRÖSSE DES WETTBEWERBSGEBIETS

Das Quartier Düsseldorf / Bottroper Straße (Teilgebiet 6) in Stuttgart-Bad Cannstatt liegt im Stadtteil Hallschlag, der seit ca. 15 Jahren durch große städtebauliche, aber auch freiraumplanerische und verkehrliche Neuordnungen geprägt ist.



Abb.3: Schrägluftbild, Quelle Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Das Wettbewerbsgebiet für den Realisierungsteil liegt nördlich des Stadtteilzentrums Römerkastell und verfügt über eine Fläche von ca. 17.600 m² (Grundstück Flst. 1128). Es wird im Norden begrenzt durch die Düsseldorf Straße, im Osten durch die Bottroper Straße, im Süden durch die Straße am Römerkastell und im Westen durch den Helga-Feddersen-Weg.

An den Realisierungsteil nördlich anknüpfend befinden sich die Flächen des Ideenteils, der sich auf die Grundstücke ‚Auf der Steig 82/84‘ Flst. 1149/1 und ‚Düsseldorf Straße 59‘ Flst. 1150/1 bezieht. Diese Grundstücke verfügen insgesamt über eine Größe von ca. 2.710 m².

Die Grundstücke sollen insgesamt neu geordnet werden, d.h. der heute noch vorhandene Gebäudebestand (Wohngebäude und Kita) werden zeitnah abgebrochen.



Abb.4: Abgrenzung und Lageplan Quartier Düsseldorf / Bottroper Straße

B 2.0 ZUR AUSGANGSSITUATION

Der Wohnungsbestand der SWSG im Teilgebiet 6 umfasst derzeit ca. 114 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau. Dabei sind die bisherige städtebauliche Struktur und Entstehungszeit des Teilgebiets 6 zweigeteilt.

Die 2-geschossige Bebauung entlang der Düsseldorf Straße ist 1936 errichtet worden (mit Ausnahme der Düsseldorf Straße 80+90 aus 1952). Der Wohnungsbestand ist in der ersten Hälfte der 1980er Jahre durch Grundrissneuordnungen im Gemenge diversifiziert und Sanitär- und Heizungsinstallationen sind erneuert worden. Die Wohnungen sind an die Fernwärme-Versorgung angeschlossen, diese Anlagen sind aber erneuerungsbedürftig. Auch die Wärmedämmung ist aus heutiger Sicht unzureichend und es fehlt an Freisitzen (Balkone/Terrassen) und Stellplätzen.

Die Reihenhauseinheiten Am Römerkastell Nr. 77 bis 161 mit ca. 62 Wohneinheiten sind im Jahr 1927 für Umsiedler vom Cannstatter Wasen gebaut worden. Die ursprünglich aus zwei gestapelten Kleinwohnungen an einem Außeneingang bestehenden Einheiten sind heute teilweise zu „unechten Reihenhäusern“ zusammengefasst. Sie haben größtenteils 1979/1980 eine sog. Vollmodernisierung erfahren und sind mit Gaszentral- und Gasetagenheizungen ausgestattet worden. Die Anlagen entsprechen inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Standards.

Die Wohnungsbestände des Teilgebiets 6 sind nach ihrer 80- bis 90-jährigen Nutzungszeit nicht mehr ertüchtigungsfähig. Weder nach Flächen-, den Ausstattungs- noch nach energetischen Standards entsprechen sie heutigen und künftigen Wohnansprüchen.

Die privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen sind ebenfalls durch mangelhafte Gestaltung und Nutzung geprägt. Die meisten Wohnungen haben keine privaten Freisitze oder Gartenflächen, die Grünflächen zwischen dem Wohnungsbestand sind mit Rasenflächen gestaltet und weder der Öffentlichkeit noch den Mietern zuzuordnen.

Trotz der beschriebenen Ausstattungsmängel wird das Quartier von seinen Bewohnern gut angenommen. Dies liegt darin begründet, dass die Bewohner teilweise schon sehr lange oder auch in der 2. Generation hier leben und sich sowohl Wohnungen wie auch Freiräume angeeignet haben. Die Bewohnerschaft kennt sich und legt Wert auf nachbarschaftlichen Austausch.

Grundsätzlich ist es das Ziel der SWSG, allen Bewohnern anzubieten, in die neu geschaffenen Wohnungen im Quartier zurückzukehren. Die Teilnehmer sind daher gebeten, auch die heutige Bewohnerschaft in ihren Konzepten zu berücksichtigen und insbesondere Angebote für alle Generationen und Kulturen mitzudenken. Es besteht z.B. Bedarf für eine Pflegewohngemeinschaft, auch eine betreute Regelwohngruppe für Jugendliche bzw. junge Erwachsene könnte im Quartier Platz finden. In Zusammenarbeit mit der Behindertenhilfe bhz Stuttgart e.V. sollen zudem unterschiedliche Wohnmöglichkeiten mit individuellen Unterstützungsleistungen für Menschen mit Behinderung geschaffen werden.

Auf den Flächen des **Ideenteils** (Teilgebiet 6.1) ist heute noch eine Kita im sogenannten „Alten Waschhaus“ untergebracht, diese Gruppe ist mittlerweile in eine neu errichtete Kindertagesstätte an der Rostocker Straße umgezogen. Das Alte Waschhaus ist als Interimsquartier für das Jugendhaus vorgesehen, bis dessen Modernisierung fertiggestellt ist. Das Gebäude kann im Anschluss abgebrochen werden. Das Wohnhaus Auf der Steig 82/84 wurde bereits ebenfalls auf den Freizug vorbereitet. Dies liegt darin begründet, dass das bisherige Freiflächenkonzept an dieser Stelle eine „Westentaschenpark“ vorsah.

B 3.0 ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

B 3.1 Rahmenprogramm/Aufgabe

Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens (Realisierungsteil) ist es **ein städtebaulich und freiraumplanerisches Gesamtkonzept** für das neue Quartier an der Düsseldorfer / Bottroper Straße zu erarbeiten sowie **Vorschläge** für die Realisierung der **Hochbauten**. Ziel ist es, ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier in qualitätsvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln und so die erfolgreichen Erneuerungsprozesse im Stadtteil fortzuführen.

Der Ausloberin ist es wichtig, dass eine der Größe des Quartiers angemessene Balance aus architektonischer Vielfalt und Geschlossenheit mit hohen stadträumlichen Qualitäten und einem attraktiven privaten und öffentlichen Freiraum entsteht. Vor diesem Hintergrund sind die Teilnehmer gebeten, sich in ihren Wettbewerbsbeiträgen mit der Frage einer der Aufgabe angemessenen städtebaulich-architektonisch qualifizierten Dichte auseinanderzusetzen.

Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für einen erforderlichen, neuen Bebauungsplan.

Die SWSG plant auf dem Wettbewerbsgebiet eine Neuordnung und Nachverdichtung mit ca. **300 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau** für unterschiedliche Bewohnergruppen. Für die Wohnbebauung müssen zur Realisierung Förderprogramme des Bundes und Landes Baden-Württemberg (für die Allgemeinen Sozialmietwohnungen das Förderprogramm „VwV Wohnungsbau BW 2020/2021“, Programmteil „Soziale Mietwohnraumförderung“) in Anspruch genommen werden, d.h. hier gilt es die Vorgaben dieser Programme insbesondere in Bezug auf die Wohnungsgrößen einzuhalten. Die benannten Sonderwohnformen (Pflegewohngemeinschaft, Wohngruppen, Wohnen für Menschen mit Behinderung, etc.) sind in die Wohnbebauung einzustreuen. Weitere, das Wohnen ergänzende und nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen können in den Sockel- und Erdgeschosszonen vorgeschlagen werden. Hierzu zählen z.B. auch Betreuungsangebote sowohl für die Sonderwohnformen als auch z.B. die Einrichtung der eva für den gesamten Stadtteil. Geplant werden können kleinteilige Einheiten in untergeordneter Anzahl, die auch das Thema Wohnen und Arbeiten abbilden. Als Standorte bieten sich die Bottroper Straße und Am Römerkastell an, den Teilnehmern steht es aber frei, die Nutzungen entwurfsgemäß im Quartier zu verteilen.

Die mögliche Anzahl der Wohneinheiten wurde im Zuge der Rahmenplanerstellung vorläufig ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aufgabe darin besteht, eine für das Grundstück angemessene Lösung zu finden. Maßgebliche Beurteilungskriterien sind die städtebaulichen, freiraumplanerischen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten der Arbeiten. Der Rahmenplan enthält hierzu erste städtebauliche Machbarkeitsstudien. Über den Wettbewerb soll der passgenaue Entwurf für dieses Quartier entwickelt werden.

Für den Ideenteil sieht der aktuelle Rahmenplan eine gemeinschaftliche Wohnbebauung mit einer integrierten Kita vor. Die Kita soll so auf dem Grundstück positioniert werden, dass sie sich auf den neu gestalteten Freiraum ‚Auf der Steig‘ adressiert. Somit ist die Kita im Nordwesten des Geltungsbereichs anzusiedeln. Auf dem restlichen Grundstück sind gemeinschaftliche Wohnnutzungskonzepte zu entwickeln.

Die Bebauung soll sich in die städtebaulichen Strukturen einfügen und mit diesen korrespondieren. Die bestehende Raumkante der Nachbarbebauung soll aufgegriffen werden. Damit das Gebäude als Landmarke im neu gestalteten Freiraum ‚Auf der Steig‘ und als Gelenkpunkt dienen kann, ist an der Ecke ‚Helga-Feddersen-Weg / Auf der Steig‘ eine geringe Überhöhung der Bebauung, die sich jedoch weiterhin in das städtebauliche Gesamtgefüge integriert, zu prüfen.

Zu den Rahmenbedingungen der Planung siehe Teil C, Anlagen 1-10.

B 3.2 Revitalisierungsstudie Hallschlag (SWSG)

Der Stadtteil Hallschlag ist seit ca. 15 Jahren durch zahlreiche Neuordnungen und Umstrukturierungen geprägt. Die SWSG – als Trägerin des größten Teils der Wohnungsbestände – hat ihre Erneuerungsprozesse seither mitgeführt und eine „Revitalisierungsstudie Hallschlag“ erstellt.

Die SWSG hat ein Konzept der städtebaulichen Erneuerung ihrer Wohnungsbestände aufgestellt, das sich je zu einem Drittel auf die folgenden Programme verteilt:

- den Ersatz nicht mehr ertüchtigungsfähiger Wohnungen durch zeitgemäßen nachhaltigen Wohnungsneubau

- die grundlegende Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen mit entsprechenden Nutzungserweiterungen (sog. unbewohnte Modernisierung)
- die energetische Teilmodernisierung geeigneter Wohnungsbestände mit dem Ziel der Mietpreisbegrenzung (sog. bewohnte Modernisierung)

Dieses Modell hat sich die SWSG bei ihren Erneuerungsstrategien für den Stadtteil zu eigen gemacht. In der Bilanz der Revitalisierungsstudie, die die Entwicklungen und Neuordnungen der ersten ca. zehn Jahre (bis 2016) beinhaltet, sind folgende Zahlen festzuhalten:

Die Wohneinheiten haben sich von 895 auf 1.056 (+ 18 %) und die Wohnfläche hat sich von 61.776 m² auf 73.101 m² erhöht. Jeweils ca. ein Drittel der Bestände wurde bewohnt bzw. unbewohnt modernisiert.



Abb. 5: Darstellung Planauszug Hallschlag mit Teilgebieten (Revitalisierungsstudie 2017)

In der Revitalisierungsstudie wurden die einzelnen Wohnungsbestände in Quartiere eingeteilt. Das Wettbewerbsgebiet ist das sog. Teilgebiet 6 und zählt zur zweiten Hälfte der Revitalisierung Hallschlag, die seit 2017 verfolgt wird.

Mit dem Teilgebiet 4 (Quartier Düsseldorfstraße/Auf der Steig), das sich derzeit im Bau befindet, ist das Wettbewerbsgebiet als Neubauareal, eingestuft worden. Die weiteren Teilgebiete 1-3 und 5 der zweiten Hälfte der Revitalisierung werden modernisiert und instandgesetzt.

B 3.3 Rahmenplan Hallschlag

Seit 2019 erarbeitet eine Arbeitsgemeinschaft aus den Planungsbüros ORplan, R+T Verkehrsplanung und Iohrberg Stadtlandschaftsarchitektur in Kooperation mit der GWG und der WSWG im Auftrag der Stadt Stuttgart einen Rahmenplan für den Stadtteil Hallschlag. Als Grundlage dafür dient das 2009 erarbeitete Freiraum- und Verkehrskonzept und die bereits umgesetzten Maßnahmen in den Bereichen Freiraum, Städtebau und Verkehr.

Durch die Rahmenplanung wurden neue Leitziele gesetzt, die sich maßgeblich auf die Wettbewerbsgebiete auswirken und in der Entwicklung der Flächen berücksichtigt werden sollen.

Dies sind nicht nur die mit dieser Aufgabe beschriebenen Ziele der städtebaulichen Neuordnung, es sollen auch zukunftsweisende Entwicklungen in Verkehr und Freiraum erfolgen. Wichtige neue Grünachse wird dabei der Straßenzug Auf der Steig. Diese soll zwischen dem Hattinger Platz im Westen und der Bottroper Straße im Osten vom Verkehr befreit werden und nur noch Radfahrern und Fußgängern zu Verfügung stehen. Die heute schon vorhandene Freiraumqualität soll dabei gestärkt und neugestaltet werden.



Abb. 6: Auszug Lupe auf der Steig

Verbunden mit der Neugestaltung entfallen in diesem Bereich Stellplätze der angrenzenden Wohnbebauung. Um den Entfall zu kompensieren sieht die Rahmenplanung für die Wohngebäude nördlich der Straße Auf der Steig eine Quartiersgarage auf einem städtischen Grundstück an der Dessauer Straße vor. Die neue Quartiersgarage wird zudem Mobilitätspunkt mit diversen Angeboten (Carsharing/Lastenradverleih, etc.)

Für die Wohngebäude südlich der Straße Auf der Steig bietet es sich aufgrund der räumlichen Nähe an, die entfallenen Stellplätze im Teilgebiet 6 mit unterzubringen. Die Bearbeiter sind daher gebeten, ein Konzept für eine Quartiersgarage zu entwickeln, die auch über das Teilgebiet 6 hinaus Angebote macht. Vor dem Hintergrund eines Umdenkens in der individuellen Mobilität ist es aber nicht das Ziel der Ausloberin, mehrgeschossige, unterirdische Garagenbauwerke mit einer möglichst hohen Anzahl an Stellplätzen zu generieren. Die Teilnehmer sind daher gebeten, maximal von einem Tiefgaragengeschoss auszugehen.

Neben den bereits genannten Punkten beziehen sich weitere Leitziele des Rahmenplans auf das Wettbewerbsgebiet, die von den Teilnehmern zu berücksichtigen sind:

- die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer sollen ergänzt und gestärkt werden;
- der Nastplatz soll im Teilgebiet als wichtiger Freiraumbezug aufgenommen werden;
- die Querungsmöglichkeiten zum Römerkastell sowie zur Grundschule sollen verbessert werden;
- eine Durchwegung des Quartiers soll möglich werden;
- die Geschwindigkeit auf den angrenzenden Straßen soll insgesamt auf 30 km/h reduziert werden.

Anhand einer Lupe wurden für das Quartier zwei Varianten der städtebaulichen Neuordnung erstellt, die zur Orientierung dienen können. Die Bearbeiter sind im Weiteren aber ausdrücklich aufgefordert, alternative Entwürfe und Gestaltungen zu erarbeiten.

Die Lupe diene vorrangig der Entwicklung von weiteren **städtebauliche Rahmenvorgaben und Ziele**, die sich wie folgt definieren:

- Entwicklung eines sozial durchmischten Stadtquartiers in qualitätvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen;
- Überprüfung der planungsrechtlichen Vorgaben aus der Rahmenplanung (GRZ bis zu 0,4, GFZ mindestens ca. 1,8 bis zu 2,2) im Sinne einer städtebaulich-architektonisch qualifizierten Dichte bei gleichzeitig hoher gestalterischer Qualität und Stadtraumverträglichkeit;
- Angemessene architektonische Vielfalt in Bezug auf die Größe des Gesamtquartiers;
- Hohe stadt- und freiräumliche Qualitäten der öffentlichen Freiflächen und Plätze im Quartier;
- Stadträumlich-funktionale Vernetzung entlang der neuen Wegeverbindungen im Stadtteil (u. a. nach Norden zur Stadtbahnhaltestelle und zum neuen „Grünen Rückgrat“, nach Süden zum Römerkastell und nach Osten zum Nastplatz und der Grundschule und zum Travertinpark).
- Qualitätvolle Gestaltung der gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freianlagen.
- Dachformen sind flexibel wählbar; Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen;
- Entlang der Straße Am Römerkastell ist auf den Umgang und die Gestaltung möglicher Sockelgeschosse besonderes Augenmerk zu legen.
- Die erforderliche Parkierung soll wie beschrieben in einer Tiefgarage mit maximal einem Untergeschoss erfolgen. Dabei sollen auch zusätzliche Stellplätze für das benachbarte Quartier geplant werden. Hier ist besonders auf die räumliche Qualität der Tiefgarage zu achten, d. h. gute Belichtung, evtl. bei Sockelgeschoss sogar mit Tageslicht, außerdem auf Barrierefreiheit und hohe Flächeneffizienz durch optimierte Erschließung.
- Städtebauliche Einbindung der integrativen Wohnformen und der neuen Kindertagesstätte des Ideenteils.

Die aufgeführten städtebaulichen Rahmenvorgaben/Ziele sind bei der Bearbeitung des Wettbewerbs zu beachten.

Zum Rahmenplan und den genannten Lupen siehe Teil C, Anlage 13.

B 3.4 Planungsrecht

Das Wettbewerbsgebiet ist planungs- und bauordnungsrechtlich nach der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart vom 25. Juni 1935 geregelt. Es gilt die Baustaffel 5, deren Festsetzungen für die bestehende städtebauliche Struktur und Bebauung schon heute nicht entspricht.

Für die Entwicklung des Quartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren wird im Anschluss an den Wettbewerb aufgenommen. Dabei soll die mit dem Wettbewerbsergebnis entwickelte Bebauungs- und Freiraumstruktur als Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte dienen.

B 3.5 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einem relativ ebenen Grundstück, nach Süden zur Straße am Römerkastell fällt es ab. Der Höhenunterschied beträgt im Mittel ca. 4,0 m, d.h. es ist ein Gefälle von ca. 3,5 % vorhanden.

Dies ist in der Planung auch vor dem Hintergrund zu berücksichtigen, dass zur Straße am Römerkastell erscheinungswirksame Sockel- und Hanggeschosse entstehen können.

Zur Höhenaufnahme des Plangebiets siehe Teil C, Anlage 4.

B 3.6 Umfeld Stadtteil Stuttgart Hallschlag

Das Quartier Düsseldorf / Bottroper Straße (Teilgebiet 6) liegt im südöstlichen Teil des Stadtteils und grenzt nach Süden und Osten an Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche (Römerkastell/Zuckerfabrik etc.) an. Der Hallschlag ist mit seinen ca. 7.740 Einwohnern (Stand 31. Mai 2020, Quelle: Datenkompass, Statistisches Amt Stuttgart) ein Stadtteil mit überwiegender Wohnnutzung. Seit nunmehr über 15 Jahren ist er von zahlreichen Erneuerungsprozessen im Städtebau, Freiraum und im Verkehr geprägt. Dabei sind aber auch die Angebote der sozialen und gewerblichen Infrastruktur stark verbessert worden.

Im südlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Stadtteil- und Medienzentrum Römerkastell sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie verschiedene gastronomische und kulturelle Angebote vorhanden. Weitere Lebensmitteldiscounter liegen östlich der Bottroper Straße am Eingang zum Gewerbegebiet. Die Nahversorgung des Quartiers ist damit sehr gut ausgestattet.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Im Osten befindet sich die Carl-Benz-Schule (Grundschule). Verschiedene Kindertagesstätten und Kindergärten liegen außerdem in fußläufiger Nähe. So auch das 2018 eröffnete Generationenhaus an der Straße am Römerkastell.

Für die Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtteil wurde durch das Jugendamt – trotz der vielen bestehenden Angebote – ein voraussichtlicher zusätzlicher Bedarf ermittelt. Dieser beläuft sich derzeit auf ca. 5-6 neue Gruppen, die im Ideenteil (Teilgebiet 6.1) in eine neue gemeinschaftliche Wohnbebauung integriert werden soll (siehe Programmvorgaben Ideenteil).

Die im Stadtteil liegenden Spiel- und Bolzplätze (u.a. Dessauer Straße, Travertinpark) sind über die Fuß- und Radwege zu erreichen. Mit der mobilen Jugendarbeit am Hattinger Platz und dem Jugendhaus Hallschlag gibt es diverse Angebote für Jugendliche.

Wenig Angebote gibt es dagegen für Senioren und auch im Bereich des interkulturellen Austauschs und Treffen besteht Nachholbedarf.

B 3.7 Städtebau

Der südliche Teil des Stadtteils Hallschlag ist nach wie vor durch einen robusten Siedlungsbau in Form von weitgehend einheitlich gestalteten, sehr charakteristischen Zeilenbauten geprägt. Die aufgelockerte Zeilenbebauung grenzt größtenteils traufständig an die Straße und prägt somit den öffentlichen Raum. Die großzügigen Grünflächen zwischen den Gebäuden haben meist halböffentlichen Charakter und sind durch erhaltenswerten, klimatisch wertvollen Baumbestand geprägt. Im Rahmen der Neuordnungsmaßnahmen wurden in diesem Bereich eine Blockrandbebauung mit innenliegenden Punkthäusern ergänzt.

Bei der Erneuerung des Plangebiets und den damit zusammenhängenden städtebaulichen Maßnahmen ist es wichtig, dass der gebietstypische Charakter des Hallschlag erhalten und gestärkt wird. Die besondere städtebauliche Identität des Stadtquartiers soll die Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung bilden. In diesem Zusammenhang sollen bauliche Ergänzungsmöglichkeiten für Wohnbebauung und ergänzende Nutzungen aufgezeigt werden, die den Quartierscharakter stärken und ein nachbarschaftliches Miteinander fördern, zum Beispiel nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sowie weitere soziokulturelle Quartiersinfrastruktur.

Der öffentliche Raum und Freiraum soll so weiterentwickelt werden, dass er die besondere Identität des Plangebiets deutlich prägt mit erlebbaren und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen, Orten der Begegnung und Angeboten für unterschiedliche Kulturen und Altersgruppen. Darüber hinaus müssen öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche aufgezeigt werden. Im Spielflächenleitplan der Landeshauptstadt Stuttgart wird ein Richtbedarf von 2,5 m²/EW angegeben. Im Sinne einer generationengerechten Gestaltung des Quartiers soll sowohl den Bedürfnissen alter Menschen als auch den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen Rechnung getragen werden. Die qualitätsvollen Freizeitflächen sollten im öffentlichen Raum und Freiraum integriert werden. In diesem Zusammenhang sind auch die Klimabelange und Belange der Biodiversität zu berücksichtigen.

Das Plangebiet soll auch künftig ein wichtiger Bestandteil der Siedlung bleiben. Gleichzeitig soll die städtebauliche Dichte verträglich gesteigert werden, so dass sich die Neubebauung in das städtebauliche Gesamtgefüge einpasst. Die geringe Flächenverfügbarkeit in Stuttgart erfordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei höherer städtebaulicher Dichte. Daraus resultiert eine intensive Nutzung der Freiflächen, wodurch die Anforderung an eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung gestellt wird.

In diesem Zusammenhang soll auch die Neugestaltung des Teilgebiets 6.1 entwickelt werden. Hier soll eine gemeinschaftliche Wohnbebauung mit einer Kita für 90 Kinder (30 Plätze für 0- bis 3-Jährige und 60 Plätze für 3- bis 6-Jährige) und jeweils 10 m² Außenspielfläche pro Kind (= 900 m²) umgesetzt werden, die sich auf den neu gestalteten Freiraum ‚Auf der Steig‘ adressiert. Gleichzeitig sollen bestehende

Raumkanten (auch außerhalb des Wettbewerbsgebietes) aufgegriffen werden. Das Gebäude soll als Landmarke fungieren, weshalb eine geringe Überhöhung der Bebauung an diesem Punkt denkbar ist. (Siehe Programmvorgaben Ideenteil)

B 3.8 Freiraum

Im Rahmen dieses Wettbewerbs sollen Konzepte für die öffentlichen und privaten Freiflächen in Bezug auf die verschiedenen Nutzungen und die angrenzenden Orte sowie im Kontext des Klimawandels und der Biodiversität entwickelt werden.

Qualitativ und ökologisch hochwertiger Freiraum erfordert die Schaffung von grünen, multifunktionalen Freiflächen, die intensiv von den Bewohnern des Hallschlag genutzt werden können und darüber hinaus wichtige ökologische Funktionen übernehmen. Unterschiedliche Bereiche sollen die Multifunktionalität und Flexibilität der Freiflächen widerspiegeln. So sind durch Bäume verschattete Bereiche mit attraktiven Sitzmöglichkeiten genauso vorzusehen wie ansprechende Spiel- und Freizeitflächen, die von der Gemeinschaft genutzt werden können. Ein nachhaltiger Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser soll mittels eines komplett innerhalb des Plangebiets zu bewirtschaftenden Niederschlagswasserkonzepts umgesetzt werden, in dem Komponenten wie Dachbegrünung (gilt nur bei eventueller Flachdachlösung) mit Retentionsfunktion, Zisternen, Versickerungsflächen aufeinander abgestimmt eingesetzt werden. Im Sinne einer regenerativen Energiegewinnung sollen begrünte Dächer zusätzlich mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden können. Zur Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität im Plangebiet sollen entsprechende Pflanz- und Pflegemaßnahmen von Grünflächen eingesetzt werden, wie z.B. alternierende Streifenmahd, Blühwiesen mit heimischer Saatmischung als Bienenweiden.

Um den Nutzerkomfort zu steigern, sollte der Wärmeinseleffekt reduziert werden. In diesem Sinne ist der Freiraum größtmöglich unversiegelt zu gestalten, im Falle einer Oberflächengestaltung grundsätzlich sickerfähige Beläge einzusetzen, ein größtmöglicher Bestand an thermisch ausgleichend wirkenden Gehölzen sowohl im Bestand zu sichern als auch neu anzulegen.

Für das Teilgebiet 6.1 soll eine Korrespondenz der Freiflächen mit dem Freiraum ‚Auf der Steig‘ hergestellt werden. Die Gestaltung des Freiraums ‚Auf der Steig‘ ist nicht Bestandteil des Wettbewerbs. (Siehe Programmvorgaben Ideenteil)

B 3.9 Erschließung, Stellplätze, Mobilitätskonzept

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Straße Am Römerkastell sowie die Düsseldorf - und Bottroper Straße erschlossen.

Die Haltestellen Nastplatz und Bottroper Straße der Buslinie 56 liegen direkt im Süden und Osten des Plangebiets und verbinden es in ca. 10 Minuten mit dem Zentrum von Bad Cannstatt (Wilhelmsplatz). Die neue Stadtbahnhaltestelle „Bottroper Straße“ der Linie U 12 liegt in ca. 530 m Entfernung im Norden. Die Stuttgarter Innenstadt ist mit der Stadtbahnlinie in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen berühren das Plangebiet im Westen mit dem „Helga-Feddersen-Weg“. Die Verbindungen sind im Zuge des Rahmenplans überprüft worden und neue Verbindungen, vor allem in Nord-Süd Richtung zur neuen grünen Achse „Auf der Steig“, aber auch nach Osten zum Nastplatz sollen durch den Wettbewerb aufgenommen werden.

Zur Erschließung des Plangebiets siehe Teil C, Anlage 5.

Als Grundlage für den Wettbewerb dient das Konzept des Planungsbüros R+T Verkehrsplanung. Dieses sieht entlang der Bottroper Straße einen 2,50 m breiten Gehweg sowie Verkehrsinseln als Querungshilfen zwischen Teilgebiet 6 und Nastplatz vor.

Zum Planauszug der Verkehrsplanung siehe Teil C, Anlage 14.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Ziel den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu reduzieren. Im Zuge der Rahmenplanerstellung ist daher auch ein Mobilitätskonzept für den Hallschlag entwickelt worden (siehe B 3.3). Dieses sieht vor, dass das Wohnquartier an der Düsseldorf / Bottroper Straße möglichst autoarm entwickelt wird. Die Landeshauptstadt Stuttgart 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. Zudem kann für Sozialmietwohnungen kumulativ der Stellplatzschlüssel weiter reduziert werden.

Die Bearbeiter sind gebeten, im Quartier eine eingeschossige Tiefgarage vorzusehen, die nicht nur die notwendigen Stellplätze des Teilgebiets 6 aufnimmt, sondern auch weitere Plätze zur Nutzung als Quartiersgarage schafft. D.h. die Anzahl der notwendigen **Stellplätze** pro Wohneinheit kann abweichend von dem nach LBO derzeit gültigen Stellplatzschlüssel auf bis zu 0,7 Stpl./WE reduziert werden, alle darüber hinaus möglichen Stellplätze sollen dann dem Quartier zur Verfügung gestellt werden.

Die Tiefgarage wird zudem zum Mobilitätspunkt auch für die im Norden angrenzende Quartiere (Teilgebiete 3 und 5). Es soll ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das neben Bausteinen wie beispielsweise Car-Sharing, gemeinsame Lastenräder, gemeinsame E-Roller weitere innovative Ideenansätze formuliert. Bezüglich der Tiefgarage einschließlich Einfahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlichen gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen. Entsprechend der ansteigenden Topographie von den Straßen Am Römerkastell / Bottroper Straße zum ca. 3 m erhöhten Geländeniveau des Plangebiets sind die Tiefgaragenzufahrten entlang Am Römerkastell / Bottroper Straße herzustellen. Der Querungsbereich zum Nastplatz sowie der Kurvenbereich zwischen Bottroper Straße und Düsseldorf Straße sind von Zufahrten freizuhalten. Zufahrten entlang der Düsseldorf Straße sind aufgrund der geplanten Verkehrsberuhigung nicht gewünscht.

Pro Wohneinheit sind zudem 2 wettergeschützte, barrierefrei (d.h. nicht über Treppenanlagen) zu erreichende **Fahrradstellplätze** nachzuweisen (§ 34 Abs. 4 LBO).

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 über möglichst nur eine Tür erfolgen (Vermeidung von mehreren Türen hintereinander).

Flächen für Anlieferungen sowie Be- / Entladevorgänge sind auf privater Fläche nachzuweisen, Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.

B 3.10 Energiekonzept, Grünordnung, Klima, sonstige umweltbezogene Themen

Energiekonzept

Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres Energiekonzepts „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“. Zielvision ist eine klimaneutrale Landeshauptstadt.

Für das Quartier Düsseldorf - / Bottroper Straße ist ein Energiekonzept anzustreben, das maßgeblich zur Erreichung dieses Ziels beiträgt. In diesem Sinne wird ein ganzheitlicher energetischer Ansatz einer wirtschaftlichen und ökologisch optimierten Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkonzepten etc. angestrebt.

Dies bedeutet, dass der Energiebedarf der Gebäude minimiert werden muss und vor allem durch lokal verfügbare erneuerbare Energien zu decken ist. In diesem Sinne wird ein ganzheitlicher energetischer Ansatz einer wirtschaftlichen und ökologisch optimierten Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkonzepten etc. angestrebt. Zu beachten ist jedoch, dass das Konzept im Rahmen des geförderten, sozialen Wohnungsbaus leistbar und bezahlbar bleiben muss. Der Hallschlag ist an das Fernwärmenetz des Kraftwerks Münster angeschlossen, d.h. die Teilnehmer können dies in ihre Konzepte integrieren.

Dem Grundsatz der Zielvision einer klimaneutralen Landeshauptstadt folgend, wurden mit Gemeinde-ratsbeschluss 1493/2019 die neuen energetischen Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen. Demnach gelten bei Neubauten im Quartier Düsseldorf - / Bottroper Straße folgende Mindestanforderungen:

- Unterschreitung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung, mit Verschärfung zum 01.01.2016 (EnEV 2016), bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %
- In Wohngebäuden KfW-Effizienzhaus 55 Standard
- Nutzung von Solarenergie

Die Baukörper der Neubauten 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. Alle direkt und indirekt durch Reflexion besonnten Fensterflächen sind mit einem außenliegenden Sonnenschutz zu versehen, gegebenenfalls mit Lichtlenkung.

Geeignete Dachflächen werden vollständig, Fassadenflächen werden großflächig begrünt. Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden außerdem großflächig mit Solaranlagen belegt. Über der begrünter Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren.

Das Energiekonzept kann und soll dabei auch übergreifend gedacht werden und z.B. in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept stehen – so wäre es z.B. wichtig, bereits frühzeitig Lademöglichkeiten für eine künftige Elektromobilität anzubieten. Bei aktuellen Bauvorhaben ist es in Stuttgart derzeit schon üblich, bei Erstbezug alle Parkplätze für die Bewohner in Tiefgaragen bereits heute mindestens mit Leerrohren zu versorgen, um so jederzeit die Möglichkeit zu haben, alle Parkplätze mit Lademöglichkeiten (Wallboxes mit 11 kW Leistung und Lastmanagement) auszustatten.

Auch bei aktuellen Vorhaben der SWSG besteht derzeit schon eine Nachfrage, ca. 20% der Stellplätze direkt mit Lademöglichkeiten auszustatten.

Vegetationsbestände/ grünordnerische Maßnahmen/ Freiflächengestaltung

Das Plangebiet ist derzeit bebaut und die Frei- und Grünflächen sind teilweise durch Bäume und Gehölze überstellt. Zwischen der Bebauung sind Rasenflächen und versiegelte Bereiche. Die erhaltenswerten Baumbestände wurden kartiert und sind von den Teilnehmern nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Zur Übersicht (Orthofoto) siehe auch Teil C, Anlage 1 und 3 (Plan Vermessung mit Baumstandorten)

Aus stadtklimatischen Aspekten, aber auch zur Minimierung von evtl. Ausgleichserfordernissen und zur Erhaltung vorhandener Umweltqualitäten sollen eventuell vorhandene wertige Vegetationsbestände geschont sowie neue Vegetationsflächen geschaffen werden. Im Sinne der Grünordnungsplanung sowie um eine qualitätsvolle Grünflächengestaltung zu erhalten sind nachfolgende Belange bei der Planung zu beachten:

- 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. Die Flächen sind zu begrünen und so zu erhalten.
- Baumpflanzungen: heimische, standortgerechte Laubbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumquartiere müssen mit offenen Baumbeeten von mindestens 16 m² (durchwurzelungsfähiger Untergrund mind. 12 m³) sowie außerhalb der Tiefgaragenbereiche mit Erdanschluss hergestellt werden.
- 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 Wettbewerbsteilnehmern 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 einem nicht zu vermeidenden Abgang von Bäumen werden Standorte für wertgleiche Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 erwartet. Entsprechende Standorte sind vorzuschlagen.
- Begrünung der nicht überbaubaren sowie nicht überbauten Grundstücksflächen. 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.)
- Gebäude sind zu begrünen (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung etc.). Flachdächer und flach geneigte Dächer (auch die der Nebenanlagen wie z.B. Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Gerätehütten etc.) müssen extensiv begrünt und dauerhaft begrünt erhalten werden. Dabei können Dachbegrünung und Photovoltaik kombiniert werden. Die Fassadenbegrünung soll auf mindestens 30 % der Fassadenfläche erfolgen.
- Bei entsprechender Freiraumplanung kann zudem die Abfuhr von Aushubmaterial verringert werden.

Klima

Das Wettbewerbsgebiet ist nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) als Stadt-Klimatop ausgewiesen. Dieses umfasst eine geschlossene Bebauung mit wenigen Grünflächenanteilen. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung gering. Dadurch entsteht gegenüber der Umgebung ein Wärmeinseleffekt. Die Bebauung modifiziert klimarelevante Größen (Wind, Temperatur, Feuchte), so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist. Hinsichtlich der Durchlüftung profitiert das Wettbewerbsgebiet durch übergeordnete Winde mit jedoch niedriger jahresmittleren Windgeschwindigkeit von etwa 1,4 m/s aus nordwestlicher bzw. südöstlicher Richtung sowie von Kaltluftströmungen aus ebenfalls nördlicher bis nordwestlicher Richtung.

Im innerhalb des Flächennutzungsplans Stuttgart entwickelten Standortkonzept Hochhäuser (2005) ist das Wettbewerbsgebiet der Zone 1 „Tabuflächen für Neuprofilierung“ zuzuordnen, d.h. einer Schutzzone, in der Hochhäuser aufgrund der topographischen, stadtklimatischen und stadtgestalterischen Randbedingungen nicht gewünscht sind.

Um die klimatischen Belange umfassend zu berücksichtigen, sind die Strömungsrichtungen in der Anordnung der Kubaturen zu berücksichtigen und Durchlüftungsmöglichkeiten zu schaffen. Von geschlossenen und abriegelnden Bauweisen ist abzusehen. Auf einen minimalen Versiegelungsgrad ist zu ach-

ten, nicht überbaute Bereiche sind umfassend zu begrünen. Dach- und Fassadenbegrünung sind vorzusehen. Bei einer ortstypischen Steildachkonstruktion kann die Begrünung entfallen (PV-Wunsch beachten).

Grundwasserschutz/Niederschlagswassermanagement

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Im Umfeld des Planungsbereiches wurde das gespannte Grundwasser erst in einer Tiefe von 17 m unter Gelände, was einer Höhe von 235,39 m ü. NN entspricht, angetroffen. Das Grundwasser stieg nach Bohrende auf 13,8 m unter Gelände (238,59 m ü. NN) an. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet vollständig bewirtschaftet werden. 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 ortsnahen Versickerung sowie ggf. der Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen. Versiegelte Flächen sind insgesamt möglichst zu vermeiden, bzw. sollen versiegelte Straßen-, Wege-, Platz-, Stellplatzflächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Altlasten/ Schadensfälle

Es befinden sich keine Altlasten, Schadensfälle oder Verdachtsflächen im Teilgebiet 6 (inkl. Teilgebiet 6.1).

B 3.11 Leitungsnetze

Im Plangebiet sind derzeit alle Medien vorhanden (Gas, Wasser, Strom, Telekom, etc.). Es ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Zu den Leitungsnetzen siehe Teil C, Anlage 7

B 4.0 ZU DEN PROGRAMMVORGABEN

B 4.1 Wohnbebauung der SWSG

Es ist der Bau von ca. 300 qualifizierten Mietwohnungen in folgender ausgewogener typologischer Mischung geplant. 50 % der Wohnflächen sollen als geförderte Mietwohnungen realisiert werden, der Anteil an Sozialmietwohnungen soll mind. 30 % betragen. Sämtliche Wohnungen (100 %) sollen die Voraussetzungen einer geförderten Sozialmietwohnung nach den Vorgaben des jeweils gültigen Förderprogramms Wohnungsbau BW erfüllen. Eine exakte Festlegung welche Wohnung gefördert werden soll,

erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der SWSG und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen.

Wohnungsgrößen	Anteil der Wohnungen in %	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m ²	Bemerkungen
	ca. 30	bis zu 2	≤ 45	1) Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mind. 10 m ² und für 2 Kinder mind. 15 m ² groß sein.
	ca. 20	2 bis 3 ¹⁾	≤ 60	
	ca. 20	3 bis 4 ¹⁾	≤ 75	
	ca. 30	4 bis 5 ¹⁾	≤ 90	
		5 bis 6 ¹⁾	≤ 105	
Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m ² zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlage Teil 2: Wohnungen errichtet wird. Generell ist eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % zulässig.				

Zur Einhaltung der Wohnflächen wird ausdrücklich auf Teil 3 der Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG), Stand 31. Juli 2010, verwiesen.

Besonderheiten bzw. Abweichungen im Falle der Förderung sind:

- Die Wohnfläche einer Wohnung kann 30 m² unterschreiten, sie darf aber nicht weniger als 23 m² Wohnfläche betragen,
- generell ist eine Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % zulässig,
- die generell zulässige Überschreitung der Wohnflächengrenzen um 5 % ist förderfähig,
- die Überschreitung der Wohnflächengrenzen bei zumindest barrierefrei nutzbarem Wohnraum – bei gleichbleibender Wohnraumzahl – um bis zu 15 m² ist zulässig und förderfähig.
- Insbesondere die Hinweise zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche sowie zur Angemessenheit der Größe des Wohnraums sind zu beachten.

Soweit es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sollen mindestens 5 % der Wohnungen für Rollstuhlbewohner nach DIN 18 040-2 (barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) ausgebaut werden.

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach § 35 LBO sind einzuhalten.

Es werden innovative Konzepte erwartet, die dem gemeinschaftlichen Wohnen für alle Generationen Rechnung tragen **und** eine Anpassbarkeit an verschiedene Nutzungs- und Lebensabschnitte ermöglichen. Die Bearbeiter sind gebeten, hierzu Vorschläge zu machen.

Neben den geforderten Mietwohnungen sollen Sonderwohnformen vorgesehen werden für:

- Zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflegebedarf für mindestens jeweils 8 Personen (Nettofläche jeweils mind. 250 m² zzgl. Freifläche durch Balkon oder Garten für ca. 10 Personen);

- Einrichtung Hilfen zur Erziehung (HzE) der eva mit ca. 160 m² Nutzfläche.

In die Wohnbebauung integriert werden sollen zudem **mindestens 12 Wohnplätze für das bhz Stuttgart e.V.** Das bhz Stuttgart e.V. ist eine diakonische Einrichtung der Behindertenhilfe und bietet in Stuttgart unterschiedliche Angebot für Menschen mit Behinderung. Hierzu gehören unterschiedliche Wohnmöglichkeiten mit individuellen Unterstützungsleistungen. Die Wohnungsgrößen orientieren sich dabei am Förderprogramm der Allgemeinen Sozialmietwohnungen inkl. der zulässigen Überschreitungen für einen behindertengerechten Ausbau.

Zu den Raumprogrammen siehe auch Teil C, Anlage 11.

Weitere, das Wohnen ergänzende und nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen können in den Sockel- und Erdgeschosszonen vorgeschlagen werden. Hierzu zählen z.B. auch Betreuungsangebote sowohl für die Sonderwohnformen als auch die Einrichtung der eva für den gesamten Stadtteil. Der Flächenbedarf der eva für das HzE (Hilfen zur Erziehung) beläuft sich dabei auf ca. 160-200 m² Nutzfläche (4 Büroräume, 1 Versammlungsraum/Mehrzweckraum, 1 Besprechungsraum, 1 Küchenzeile, 1 Kreativraum/Therapieraum/Spielzimmer, Kliententoiletten, Mitarbeitertoiletten, evtl. Teeküche).

Geplant werden können kleinteilige Einheiten in untergeordneter Anzahl, die auch das Thema Wohnen und Arbeiten abbilden. Als Standorte bieten sich die Bottroper Straße und Am Römerkastell an, den Teilnehmern steht es aber frei, die Nutzungen entwurfsgemäß im Quartier zu verteilen. Um den Teilnehmern entwurfsbezogenen Freiheiten einzuräumen, werden hierfür keine Programmvorgaben vorgesehen.

Zudem werden Aussagen zur gewählten Materialität, Konstruktion und Energieerzeugung/ -nutzung erwartet, insbesondere vor dem Hinblick zukunftsweisender ökologischer Anforderungen und Ressourcenverwendung. Das übergreifende Ziel ist die städtebauliche Integration der Wohnbebauung.

Die Wohnflächenberechnung soll gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt werden.

Zur Berechnung siehe auch Teil C, Anlage 12.

B 4.2 Programm des Ideenteils (Teilgebiet 6.1)

Zielgruppe & Vergabe

Ziel ist die Bildung von bezahlbarem Wohnraum in gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten (Baugemeinschaften nach Stuttgarter Definition) im Eigentum, eigentumsähnlichen oder genossenschaftlichen Rechtsformen, vorrangig für Bewohner des Hallschlags. Insbesondere Selbstnutzer und Menschen, die sich vor Ort engagieren, sind gefragt. Die Vergabe des Grundstücks soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Städtebauliche Anforderungen

In einer früheren Planung wurden die genannten Grundstücke als Grünfläche bzw. „Westentaschenparks“ überplant. Der aktuelle Rahmenplan sieht für diesen Bereich eine gemeinschaftliche Wohnbebauung mit

einer integrierten Kita vor. Die Kita soll so auf dem Grundstück positioniert werden, dass sie sich auf den neu gestalteten Freiraum ‚Auf der Steig‘ adressiert. Somit ist die Kita im Nordwesten des Geltungsbereichs anzusiedeln. Auf dem restlichen Grundstück sind gemeinschaftliche Wohnnutzungskonzepte zu entwickeln.

Die Bebauung soll sich in die städtebaulichen Strukturen einfügen und mit diesen korrespondieren. Die bestehende Raumkante der Nachbarbebauung soll aufgegriffen werden. Damit das Gebäude als Landmarke im neu gestalteten Freiraum ‚Auf der Steig‘ und als Gelenkpunkt dienen kann, ist an der Ecke ‚Helga-Feddersen-Weg / Auf der Steig‘ eine geringe Überhöhung der Bebauung, die sich jedoch weiterhin in das städtebauliche Gesamtgefüge integriert, zu prüfen.

Nutzung

Es soll eine städtebauliche Idee für das Nutzungskonzept ‚Kindertagesstätte und innovative, gemeinschaftliche Wohnformen‘ mit Strahlkraft in die Nachbarschaft entwickelt werden. Im Gebäude ist eine 6-gruppige Kita mit Platz für 90 Kinder und 900 m² Außenspielfläche vorzusehen mit 30 Plätzen für Kinder von 0 bis 3 Jahren und 60 Plätzen für Kinder von 3-6 Jahren. Aus Brandschutzgründen müssen mindestens die 30 Plätze für die 0- bis 3-Jährigen im Erdgeschoss untergebracht werden. In den Obergeschossen sind innovative Wohnangebote zu planen (z. B. generationenübergreifendes Wohnen, inklusives Wohnen, Wohnen mit integrierter ambulant betreuter Pflege-WG, Gruppenwohnprojekte, gemeinschaftliches Wohnen, u.a.). Darüber hinaus könnte das Gebäude als Quartierstreffpunkt dienen, z.B. durch einen zusätzlichen Multifunktionsraum, der an die Kita angegliedert ist.

Freiflächengestaltung

Der Rahmenplan sieht nicht mehr die bisher geplanten „Westentaschenparks“ vor, sondern schafft mit dem neu gestalteten, großzügigen Freiraum ‚Auf der Steig‘ attraktive Grünflächen. Die Gestaltung dieses Freiraums ist nicht Bestandteil dieses Wettbewerbs.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs sollen Konzepte für die privaten Freiflächen auf dem zu beplanenden Grundstück, in Bezug auf die verschiedenen Nutzungen und die angrenzenden Orte, entwickelt werden. Daraus resultiert die Anforderung, die Freiflächen jeweils auf die Kita, das gemeinschaftliche Wohnen und die Durchwegung des Helga-Feddersen-Wegs auszurichten. Vorgesehen ist eine 6 zügige Kita mit einem Raumbedarf von ca. 650 m² Hauptnutzfläche bzw. ca. 900 m² inkl. Nebennutzflächen und einem Freiflächenbedarf von ca. 900 m². Die Freifläche der Kita sollte mit dem Freiraum ‚Auf der Steig‘ korrespondieren.

Zum Raumprogramm der Kindertagesstätte siehe Teil C, Anlage 11

B 4.3 Neben- und Gemeinschaftsanlagen der Wohnbebauung (SWSG)

Pro Wohneinheit ist im Untergeschoss 1 Abstellraum mit einer Fläche von mind. 5 m² nachzuweisen.

Pro Hauseinheit (Hauseingang) ist ein Trockenraum ausreichender Größe nachzuweisen.

Pro Hauseinheit (Hauseingang) ist ein Kinderwagenraum ausreichender Größe nachzuweisen.

Bezüglich der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen gilt § 35 Abs. 1 LBO. Hinsichtlich einer Förderfähigkeit der barrierefreien Wohnungen ist auch DIN 18040-2 umzusetzen.

Um spätere Nachrüstungen zu ermöglichen, ist die optionale Lage von Aufzügen bei allen Gebäuden nachzuweisen.

B 4.4 Wohnumfeld

Im Wohnumfeld sind Kinderspielplätze entsprechend den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 LBO bzw. des § 1, Anhang I/1 LBOAVO nachzuweisen, die als qualitätsvolle Freizeittflächen zu schaffen und auszugestalten sind.

Müllbehälterstandplätze sind an geeigneten Standorten (kurze Wege zu den Hauseingängen, Distanz zu störungsempfindlichen Wohnräumen) zusammenzufassen und nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren.

Es gelten folgende Maßvorgaben:

- Sollfläche pro Wohneinheit mind. 0,8 m²
- Distanz zur öffentlichen für das Müllfahrzeug befahrbaren Erschließung max. 15 m.

Für Müllfahrzeuge muss die Bemessungsgrundlage entsprechend den "Wendeanlagen für Erschließungsstraßen" für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vorgesehen werden.

Aus brandschutztechnischer Sicht sollten folgende Vorgaben im Konzept für eine Neubebauung berücksichtigt 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“ abzuordnen und einzuplanen: im Bereich der Gebäude als Feuerwehrezufahrt, in regelmäßigen Abständen als Feuerwehr-Bewegungsfläche und vermutlich, -nach endgültiger Festlegung der Anleiterhöhen im Genehmigungsverfahren – als Feuerwehraufstellfläche.
- 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.
- 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.

Das Amt für öffentliche Ordnung teilt mit, dass seitens des Vorbeugenden Brandschutzes die Forderung besteht, Feuerwehraufstellflächen auf den Baugrundstücken nachzuweisen, falls auf Grund von Hindernissen im Straßenraum – parkende Fahrzeuge o.ä. – Aufstellflächen mit einer notwendigen Mindestbreite von 5,00 m auf den Fahrbahnflächen selbst nicht garantiert sind. Die notwendigen Aufstellflächen und Zufahrten sind mit dem Begrünungskonzept abzustimmen.

Es ist darauf zu achten, dass die Tiefgaragenein- und -ausfahrten auf den Baugrundstücken zu liegen haben und in der Erscheinung gegen den öffentlichen Raum städtebaulich und umfeldverträglich auszugestalten sind. Um Verkehre in den angrenzenden Wohnquartieren zu vermeiden, sollte die Zufahrt möglichst über die Straße Am Römerkastell erfolgen. Gegenüber der Wohnbebauung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechend einzuhalten. Eine städtebaulich, umfeldverträgliche Integration der Müllbehälterstandplätze und sonstigen Nebenanlagen wird ebenfalls erwartet.

Für das Wohnumfeld wird eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, klarer Ordnung öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereiche und bestmöglicher Sicherung der Wohnruhe erwartet.

B 5.0 KOSTENKENNWERTE

Es ist ein Kostenrahmen (Kostengruppe 300 bis 500) vorgegeben, der in der Umrechnung € 2.600,00 pro m² Wohnfläche brutto nicht überschreiten soll.

Der Kennwert für das Verhältnis m³ BRI : WFL soll zwischen 4,2 und 4,5 liegen (mit Untergeschoss, jedoch ohne Tiefgarage).

Der Kennwert Wohnfläche zu Bruttogeschossfläche (Wfl : BGF) soll nicht unter 80% liegen.

Der Kennwert für das Verhältnis Fassadenfläche zu Wohnfläche (Ffl : Wfl) soll nicht über 75% liegen.