



# **RÜMELINSTRASSE 32 + 38 STUTT GART**

Realisierungswettbewerb  
Auslobung Teil A und B

Stand 27.04.2022



**kohler grohe** architekten

Löffelstraße 4

70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E [wettbewerb@kohlergrohe.de](mailto:wettbewerb@kohlergrohe.de)

Dipl. Ing. Gerd Grohe | Freier Architekt BDA

Mitarbeit:

Anja Kilian | Dipl. Ing. Innenarchitektur

© **kohler grohe** architekten

März 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN</b>                 | <b>5</b>  |
| A.1       | ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS                        | 5         |
| A.2       | AUSLOBERIN UND VORPRÜFUNG                               | 5         |
| A.3       | GEGENSTAND DES WETTBEWERBS                              | 6         |
| A.4       | VERFAHRENSFORM  | 6         |
| A.5       | TEILNEHMER (12)   | 6         |
| A.6       | PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFUNG            | 7         |
| A.7       | WETTBEWERBSUNTERLAGEN                                   | 8         |
| A.8       | WETTBEWERBSLEISTUNG, KENNZEICHNUNG                      | 9         |
| A.9       | BEURTEILUNGSKRITERIEN                                   | 12        |
| A.10      | TERMINE   | 13        |
| A.11      | ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER ARBEITEN DES VERFAHRENS   | 14        |
| A.12      | PRÄMIERUNG  | 14        |
| A.13      | ABSCHLUSS DES VERFAHRENS                                | 14        |
| A.14      | WEITERE BEARBEITUNG UND NUTZUNG                         | 15        |
| A.14.1.   | VERPFLICHTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER                 | 15        |
| A.14.2.   | NUTZUNG   | 15        |
| <b>B.</b> | <b>BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE</b>              | <b>16</b> |
| B.1       | EINLEITUNG  | 16        |
| B.1.1.    | DIE ISARIA MÜNCHEN PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH             | 16        |
| B.1.2.    | ALLGEMEINE ZIELE DER AUSLOBERIN                         | 16        |
| B.1.3.    | EINBINDUNG UND GEBIETSCHARAKTER                         | 17        |
| B.1.4.    | ENTWICKLUNGEN IM STÄDTEBAULICHEN UMFELD                 | 18        |
| B.1.5.    | AKTUELLE ENTWICKLUNGEN DER ISARIA IM UMLIEGENDEN GEBIET | 18        |
| B.1.5.1   | BAUVORHABEN ROSENSTEIN MITTE                            | 19        |
| B.1.5.2   | QUARTIER AM GLEISBOGENPARK                              | 20        |
| B.2       | RAHMENBEDINGUNGEN                                       | 21        |
| B.2.1.    | WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK                                   | 21        |
| B.2.2.    | ECKDATEN PROJEKT  | 22        |
| B.2.3.    | BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN                         | 22        |
| B.2.4.    | MACHBARKEITSSTUDIE RÜMELINSTRASSE 32 + 38               | 24        |
| B.2.5.    | STUTTGARTER INNENENTWICKLUNGSMODELL (SIM)               | 25        |
| B.2.6.    | GUTACHTEN   | 26        |
| B.2.6.1   | BODENGUTACHTEN  | 26        |
| B.2.6.2   | KLIMAGUTACHTEN   LUFTHYGIENE                            | 27        |
| B.2.6.3   | SCHALLSCHUTZGUTACHTEN                                   | 27        |
| B.2.6.4   | BAUMGUTACHTEN   | 28        |
| B.2.7.    | LEITUNGSPLÄNE   | 28        |
| B.3       | AUFGABENSTELLUNG  | 28        |
| B.3.1.    | STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR                               | 28        |
| B.3.2.    | NUTZUNGSKONZEPT   | 29        |

---

|   |           |
|---|-----------|
| B.3.3. VORGABEN WOHNUNGSBAU .....                     | 30        |
| B.3.3.1 FREIFINANZIERTER WOHNUNGSBAU .....            | 30        |
| B.3.3.2 GEFÖRDERTE WOHNUNGEN .....                    | 32        |
| B.3.4. VORGABEN GEWERBEFLÄCHEN .....                  | 33        |
| B.3.5. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG .....               | 34        |
| B.3.6. FREIANLAGEN .....                              | 36        |
| B.4 ALLGEMEINE ZIELE, VORGABEN UND EMPFEHLUNGEN ..... | 37        |
| B.4.1. GESTALTUNG .....                               | 37        |
| B.4.2. FUNKTIONALITÄT .....                           | 37        |
| B.4.3. KOMFORT UND GESUNDHEIT .....                   | 38        |
| B.4.4. WIRTSCHAFTLICHKEIT .....                       | 39        |
| B.4.5. RESSOURCEN UND ENERGIE .....                   | 39        |
| <b>C. ANLAGEN 1 – 17 .....</b>                        | <b>42</b> |

## **A. ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN**

Der Durchführung des nicht offenen Realisierungswettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AIIMBI 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für Ausloberin und Teilnehmer sowie alle übrigen 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 2021 – x – x registriert.

### **A.1 ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS**

Die Isaria München Projektentwicklungs GmbH beabsichtigt zusammen mit der Deutsche Wohnen SE die Realisierung einer Neubebauung auf dem Areal an der Rümelinstraße 32 + 38 in Stuttgart. Auf dem Grundstück - mit einer Größe von insgesamt 5.551 m<sup>2</sup> - soll ein innerstädtisches Wohnquartier mit Gewerbeflächen entstehen. Die dort bestehenden Gewerbeeinheiten werden zugunsten der städtebaulichen Neuordnung rückgebaut.

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der beiden ebenfalls von der Isaria geplanten Neubauprojekte „Rosensteinstraße 12 / mit ehem. Ufa-Palast“ und „Rosenstein Mitte“. Das Areal „Rosensteinstraße 12 / mit ehem. Ufa-Palast“ befindet sich im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans Rosensteinstraße (Stgt 318). Für das Plangebiet in der Rümelinstraße 32 + 38 soll das Baukonzept in enger Anlehnung an das Nachbarprojekt „Rosenstein Mitte“ entwickelt werden.

Dabei ist ein identitätsstiftendes Konzept aufzuzeigen, das sich in den stadträumlichen Kontext der angrenzenden Bebauung harmonisch einfügt und eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur und des Wohnens aufweist. Der Wohnungsanteil soll ca. 70% der BGF betragen, davon sind 30% der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau vorzusehen (gemäß den SIM-Richtlinien). Für die Gewerbeeinheiten sowie die Unterbringung einer Kindertagesstätte sind 30% der BGF einzuplanen.

Ziel dieses Verfahrens ist es, für diesen Standort eine qualitätsvolle und nachhaltige Planung zu erhalten, die auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

### **A.2 AUSLOBERIN UND VORPRÜFUNG**

**Ausloberin des Realisierungswettbewerbs** ist die  
**Isaria München Projektentwicklungs GmbH** vertreten durch:

Herrn Norbert Wögler  
Leopoldstraße 8  
80802 München-Schwabing

Die **Wettbewerbsbetreuung / Vorprüfung** erfolgt durch:

**kohler grohe** architekten

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

### **A.3 GEGENSTAND DES WETTBEWERBS**

Gegenstand des Wettbewerbs sind Leistungen nach HOAI für die Konzeption einer Neubebauung auf dem Gelände Rümelinstraße 32 + 38 in Stuttgart. Es handelt sich um ein Vergabeverfahren mit privatem Auftraggeber.

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

### **A.4 VERFAHRENSFORM**

Der Wettbewerb wird als einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb nach RPW, mit 12 vorab ausgewählten Teilnehmern ausgelobt.

Es wird empfohlen, Landschaftsarchitekten für die Bearbeitung der Aufgabe hinzuzuziehen.

Das Verfahren ist anonym.

### **A.5 TEILNEHMER (12)**

- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- léonwohlhage, Berlin
- Bollinger + Fehlig Architekten, Berlin
- Schneider + Schumacher, Frankfurt am Main
- Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten, München
- blocher partners, Stuttgart
- Blaumoser Architekten, Starnberg
- a+r Architekten, Stuttgart
- AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien
- MAIER NEUBERGER ARCHITEKTEN, München
- bogevischs buero architekten & stadtplaner, München
- Beer Bombé Dellinger Architekten und Stadtplaner, München

## A.6 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFUNG

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

### **Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen (9):**

- Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Prof. Jens Wittfoht, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Thorsten Donn, Leiter Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
- Peter W. Schmidt, Freier Architekt BDA, Pforzheim
- Gabriele D´Inka, Freie Architektin BDA, Fellbach
- Prof. Dr. Ulrike Fischer, Freie Architektin BDA, Karlsruhe
- Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff, Architektin, Mannheim/ Darmstadt
- Norbert Wögler, Geschäftsführer Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München
- Michael Glück, Freier Landschaftsarchitekt, Stuttgart

### **Stellv. Fachpreisrichter:**

- Prof. Peter Schlaier, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Mechthild von Puttkamer, Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Starnberg
- Michael Hausiel, Architekt und Stadtplaner, Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
- Arne Rüdener, Freier Architekt BDA, Stuttgart

### **Sachpreisrichter (8):**

- N.N., Stadtrat/ Stadträtin B90/ Grüne, Stadt Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin CDU, Stadt Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin SPD, Stadt Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin Die FrAKTION, Stadt Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin FPD, Stadt Stuttgart
- Peter Kadereit, Steuerung Projektentwicklung, Deutsche Wohnen SE
- David Christmann, Geschäftsführer Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München
- Eva Weiß, Geschäftsführerin, BUWOG Bauträger GmbH

### **Stellv. Sachpreisrichter:**

- N.N., Stadtrat/ Stadträtin B90/ Grüne, Stadt Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin CDU, Stadt Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin PULS, Stadt Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin FW, Stadt Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin AfD, Stadt Stuttgart
- Matthias Rieker, Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München

### **Sachverständige Berater:**

- Sabine Mezger, Bezirksvorsteherin Stuttgart Nord
- Marijana Curic, Stadtplanerin, Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
- Bernd Junge, Freiraumplaner, Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
- Ortrun Melix, Energieberaterin, Amt für Umweltschutz, LHS
- Jasmin Hofgärtner, Stadtklimatologie, Amt für Umweltschutz, LHS
- Alberto Gutierrez, Lärmbekämpfung, Amt für Umweltschutz, LHS

**Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:**

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

**kohler grohe architekten**

Weitere Berater oder Vorprüfer können benannt werden.

**A.7 WETTBEWERBSUNTERLAGEN**

Die Auslobung besteht aus:

- Teil A Rahmenbedingungen
- Teil B Aufgabenstellung
- Teil C Anlagen

|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
| Anlage 01 | Lageplan Grundstück 1:500                               | (PDF/DWG)   |
| Anlage 02 | Nutzungskonzept   | (PDF/EXCEL) |
| Anlage 03 | Luftbilder   Bilder                                     | (JPG)       |
| Anlage 04 | Bebauungspläne  | (PDF)       |
| Anlage 05 | Flächennutzungsplan                                     | (PDF)       |
| Anlage 06 | Machbarkeitsstudie                                      | (PDF)       |
| Anlage 07 | Pläne Nachbargebäude                                    | (PDF)       |
| Anlage 08 | Leistungspläne  | (PDF)       |
| Anlage 09 | Gutachten Baugrund und Altlasten                        | (PDF)       |
| Anlage 10 | Gutachten Stadtklima und Lufthygiene, Klimaanalysekarte | (PDF)       |
| Anlage 11 | Gutachten Schallschutz                                  | (PDF)       |
| Anlage 12 | Gutachten Baumbestand                                   | (PDF)       |
| Anlage 13 | SIM-Richtlinien   | (PDF)       |
| Anlage 14 | Stellplatzsatzung Stuttgart                             | (PDF)       |
| Anlage 15 | Formblatt Hochbau                                       | (PDF/EXCEL) |
| Anlage 16 | Formblatt Nachhaltigkeit                                | (PDF/EXCEL) |
| Anlage 17 | Verfassererklärung                                      | (DOC)       |

Das Modell wird ab KW 24 kostenfrei versendet von:

**FIRMA MODELLBAU**

**Atelier Adel Makram** Architekturmodelle

Sägmühlengasse 12 | 72581 Dettingen an der Erms

Tel. 07123 888699, Email: [adelmakram@aol.com](mailto:adelmakram@aol.com)

[www.atelier-adel.com](http://www.atelier-adel.com)

## A.8 WETTBEWERBSLEISTUNG, KENNZEICHNUNG

Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit geforderten Leistungen abgeben.

Im Einzelnen werden gefordert:

**1. Lageplan M 1:500**, genordet

als Dachaufsicht, in Größe des Modells. Mit Darstellung des städtebaulichen Kontextes, der Baukörper mit Eintragung der Gebäudehöhen als Geschoszzahlen, der Gebäudeein- und -ausgänge sowie der schematischen Darstellung der Grün- und Freiflächen, der Kinderspielplätze, der Zu- und Abfahrten, der Parkierung und Fußwege und den angrenzenden Straßen.

**2. Abstandsflächenplan M 1 :500**

Darstellung der Abstandsflächen und Feuerwehraufstellflächen.

**3. UG-Grundriss M 1:200**

Grundriss mit Darstellung der TG-Zufahrt mit Angabe der Rampenneigung, Stellplätze mit Nummerierung, Kellerräume, ggf. Müll- und Fahrradräume etc.

**4. Erdgeschossgrundriss M 1:200**

Grundriss (mit Wandstärken, AW mind. 50 cm) mit Darstellung der geplanten Wohnungs- bzw. Nutzungsaufteilung, Straßenflächen, Lage der Zufahrten, Anlieferung und Eingänge, Freiflächengestaltung mit Wegeverbindungen, ggf. Fahrradräume, Müllräume mit Aufstellfläche für Mülleimer am Abholtag, etc.

**5. Grundrisse M 1:200**

Darstellung aller Geschoss-/ Regelebenen mit Darstellung der geplanten Wohnungs- bzw. Gewerbenutzungsverteilung. Kennzeichnung der unterschiedlichen Wohnungen (förderfähig).

- Die Grundrisse entsprechend dem Lageplan genordet.
- Die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.
- In allen Schnitten und Grundrissen müssen die Geschossfußbodenhöhen auf Normal-Null bezogen, und in den Schnitten der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf eingetragen sein.
- Die Raumbezeichnungen aus dem Raumprogramm sind zusammen mit Wohnungsstempel (zu Wohnungsgröße, Raumgröße und Zimmeranzahl der Wohnung) in die Grundrisse einzutragen.

**6. Schnitte M 1:200**

Soweit zur Klarlegung des Entwurfes notwendig (mind. 1 Längs- und Querschnitt, mit Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen, EFH bzw. Eingangsniveau).

Darstellung des ursprünglichen und geplanten Geländeverlaufes und der Nachbarbebauung.

### **7. Ansichten M 1:200**

Wesentliche Ansichten der geplanten Bebauung mit schematischer Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung. Eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen und der geplanten PV-Anlagen.

### **8. Fassadenschnitte | Ansichten M 1:50**

Ein Ausschnitt einer Hauptfassade in Ansicht, Grundriss Schnitt mit nachfolgenden Aussagen:

- Konstruktion und Materialien
- opake und transparente Flächen
- zu öffnende und feststehende Fassadenelemente sowie Sonnenschutz
- Belüftungskonzept (maschinell/ natürlich)
- Maßnahmen zur Optimierung der Raumakustik
- ggf. zur Gebäudetechnik (z.B. Wärmeübertragungssysteme)

### **9. Typologie / Piktogramme Nutzungsverteilung M 1: 1000**

Farbig hinterlegte Grundrisspläne aller Geschosse zum Nutzungsmix mit Angaben zu den Nutzungstypen (Art der Wohnung, Zimmeranzahl, förderfähig oder freifinanziert, Miet- oder Eigentumswohnung, Büro/ Verwaltung etc.)

### **10. Vertiefung Wohnungstypologie M 1:100**

Darstellung beispielhafter Grundrisse.

### **11. Konzeptionelle Aussagen und erläuternde Skizzen**

In den Erläuterungen sind folgende Themen darzustellen:

- entwurfsleitende Idee
- Städtebauliches und architektonisches Konzept
- Konzept Freiraum | öffentliche und private Freiräume | Vernetzung mit Stadtraum
- Nutzungs- und Wohnungsverteilung
- Nutzungsneutralität | Flex, Generationenwohnen
- Erschließungs- und Versorgungskonzepte, Mobilitätskonzepte
- Konstruktion und Materialien
- Darstellung der Bauabschnittsbildung
- Konzepte CO<sub>2</sub>-Neutralität, Energieeffizienz
- Konzept DGNB Gold-Zertifizierung

Die Erläuterungen in Form von Texten und Skizzen auf den Plänen. Separate Erläuterungsberichte max. 2 Seiten DIN A4. Darstellung des Nutzungskonzeptes durch farbliche Kennzeichnung in den Grundrissen oder in separater Grafik.

### **12. Energiekonzept / Nachhaltigkeit**

Mittels des zur Verfügung gestellten Datenblattes (Anlage 16) ist das Nachhaltigkeitskonzept darzustellen. Darüber hinaus sind anhand geeigneter Plandarstellungen (vorzugsweise Schnitte, ggf. Dachaufsicht) die wesentlichen Elemente und Prinzipien des Energiekonzeptes während der Heiz- und Kühlperiode zu veranschaulichen (Winter- und Sommerkonzept) sowie die Grundlagen für eine DGNB Gold-Zertifizierung und eines KfW Effizienzhaus 40 NH Standards zu erläutern.

- 13. Perspektivische Darstellungen** in Form von 2 fotorealistischen Bildern/Visualisierungen gegebenfalls eine skizzenhafte, perspektivische Darstellung sind in einer maximalen Größe von DIN A3 zugelassen.
  - 14. Berechnungen**

Berechnungen der Kennwerte (WFL, NUF Gewerbe nach MF/G (gif); Anzahl WE, GFZ, GRZ bzw. GF, BGF o.i., BGF u.i., BRI) sowie der Anzahl der Stellplätze unter Verwendung der Berechnungsformblätter.

In den digitalen Berechnungsplänen sind die Räume entsprechend dem Raumprogramm als geschlossene Polygone anzulegen. Zudem sind die Grundrisse, Ansichten, Schnitte im Format dwg / dxf und ggf. zusätzlich als VWX-Datei einzureichen. Die entsprechenden Datenträger und Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.
  - 15. Nutzungskonzept**

Mittels der zur Verfügung gestellten Liste (Anlage 02) ist die Erfüllung des Nutzungskonzepts nachzuweisen.
  - 16. Ein Satz Verkleinerungen**, bzw. Ausdrücke der eingereichten Pläne auf DIN A3.
  - 17. Alle Unterlagen im Format PDF und JPG** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße).
  - 18. Modell im Maßstab 1:500**, als Massenmodell auf vorgegebenem Umgebungsmodell.
  - 19. Verfassererklärung** gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.

Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.
  - 20. Kennzeichnung** der eingereichten Unterlagen  
Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.
  - 21.** Für die öffentliche Ausstellung wird eine **Karte DIN A5** mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (Diese Karte ist der **Verfassererklärung** in einem anonymen Umschlag beizulegen).
  - 22. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen**, formlos.

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Leistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.
- Es ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf 5 Pläne begrenzt.**

**Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:**

Papierausdrucke

1 Satz Präsentationspläne gerollt, maßstäblich

1 Satz DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne, unmaßstäblich

Erläuterungsbericht und Berechnungen als Papierausdruck

Datenträger (CD oder USB-Stick)

Präsentationspläne im PDF-Format

Berechnungspläne M 1:500/200 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

(Flächen als Polygone) im DWG-Format und ggf. zusätzlich als VWX-Format

Berechnungsformular (unter Verwendung der Vorlage) im XLS-Format

Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung,

Konzeptpictos etc. für den Vorprüfbericht (Originalgröße, 300 dpi) im JPG- oder TIF-Format

Erläuterungstext für die Vorprüfung max. 2 Seiten DIN A4 im PDF-Format.

## **A.9 BEURTEILUNGSKRITERIEN**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden, wobei die Nennung der Kriterien keine Rangfolge darstellt:

- Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung
- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Qualität des Wohnens und der Nutzungsverteilung
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms
- Wirtschaftlichkeit und Lebenszykluskosten
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, energetische/ ökologische Qualitäten)
- Stadtklimatische Verträglichkeit

## A.10 TERMINE

|  |  |
|--|--|
| <b>Jury-<br/>vorbereitung</b>                      | <b>18.05.2022, 14 Uhr</b>  |
| <b>Bereitstellung der<br/>Auslobungsunterlagen</b> | <b>08.06.2022</b><br>Versand der Auslobungsunterlagen ab dem 08.06.2022.   |
| <b>Besichtigungstermin  <br/>Auftraktolloquium</b> | <b>29.06.2022, 9:30 – 11:30 Uhr</b><br>Treffpunkt: Rümelinstraße 38, 70191 Stuttgart, Haupteingang<br>Büro Isaria  |
| <b>Rückfragen</b>                                  | <b>20.06.2022 (Posteingang)</b><br>Rückfragen können bis zum 20.06.2022 per Mail unter<br>wettbewerb@kohlergrohe.de eingereicht werden.<br><br>Sie werden bis zum 07.07.2022 von der Ausloberin bzw.<br>einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche<br>Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern –<br>schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird<br>Bestandteil der Auslobung. |
| <b>Abgabe Pläne</b>                                | <b>01.09.2022, 16:00 Uhr</b><br><br><b>In Papierform zu folgender Adresse:<br/>Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro,<br/>nicht das Versanddatum!</b><br><br>Postadresse Pläne:<br><b>kohler grohe</b> architekten<br>Löffelstraße 4<br>70597 Stuttgart<br><br>Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die<br>Anschrift des Empfängers einzusetzen.   |
| <b>Abgabe Modell</b>                               | <b>20.09.2022, 16 Uhr</b><br><br><b>Es gilt der Eingang des Modells,<br/>nicht das Versanddatum!<br/>Anlieferung im Karton!</b><br><br><b>Postadresse Modell:</b><br>Isaria Stuttgart GmbH<br>Rümelinstraße 38<br>70191 Stuttgart<br><br>Öffnungszeiten: Montag – Freitag, 8-17 Uhr<br>Ansprechpartner: Anika Schmider<br>Telefon: +49 172 980 04164 / 089 38 99 84 - 0  |
| <b>Jurysitzung</b>                                 | <b>21.10.2022, 09:00 Uhr</b>   |

## **Benachrichtigung**

**ab 21.10.2022**

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt. Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand des Protokolls per Mail ab dem 24.10.2022.

## **A.11 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER ARBEITEN DES VERFAHRENS**

Das Preisgericht lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

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

**Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen werden nicht festgelegt.** Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

## **A.12 PRÄMIERUNG**

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 140.000 € (inkl. MwSt.) zur Verfügung. Diese Verfahrenssumme ist auf der Basis der aktuellen HOAI ermittelt.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

|               |          |
|---------------|----------|
| 1. Preis      | 56.000 € |
| 2. Preis      | 35.000 € |
| 3. Preis      | 21.000 € |
| Anerkennungen | 28.000 € |

Preise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

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

## **A.13 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS**

### **Ergebnis**

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit. Jedes Büro erhält das Protokoll der Jurysitzung.

Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

### **Broschüre**

Es wird eine digitale Wettbewerbsbroschüre erstellt.

### **Rückgabe der Arbeiten**

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten können drei Wochen nach der Jurysitzung bei der Ausloberin abgeholt werden. Planunterlagen und Modelle, die nach Ablauf der Frist nicht abgeholt wurden, können nicht weiter aufbewahrt werden.

### **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 ihre Feststellungen im Einvernehmen mit der Architektenkammer.

## **A.14 WEITERE BEARBEITUNG UND NUTZUNG**

Die Ausloberin wird einen der Preisträger – unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – mit der Erbringung der für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen Planungsleistungen im Sinne von § 15 HOAI, die Grundleistungen der Leistungsphasen 2 bis 4 und die Teilleistungen der Leistungsphase 5 beauftragen, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, das Bauvorhaben umgesetzt wird und die Isaria-Vertragsbedingungen anerkannt bzw. vereinbart werden. Bei der Beauftragung der Teilleistungen der Leistungsphase 5 soll sichergestellt werden, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs realisiert wird (z.B. Regeldetails, Planfreigabe, Leistungsbeschreibung, Angebotsbewertung, Qualitätskontrolle, gestalterische Oberleitung).

Es ist eine getrennte Beauftragung von Architekten und Landschaftsarchitekten vorgesehen.

Im Falle der weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### **A.14.1. VERPFLICHTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER**

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch die Ausloberin, umgehend und unverzüglich die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

### **A.14.2. NUTZUNG**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW §8 (3) geregelt.

## **B. BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE**

### **B.1 EINLEITUNG**

Die Isaria München Projektentwicklungs GmbH beabsichtigt zusammen mit der Deutsche Wohnen SE die Realisierung einer Neubebauung auf dem Areal an der Rümelinstraße 32 + 38 in Stuttgart. Auf dem Grundstück - mit einer Größe von insgesamt 5.551 m<sup>2</sup> - soll ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer Kindertagesstätte entstehen. Die bestehenden Gebäude werden zugunsten der städtebaulichen Neuordnung rückgebaut.

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der beiden ebenfalls von der Isaria geplanten Neubauprojekte „Rosensteinstraße 12/ und ehem. Ufa-Kino“ und „Rosenstein Mitte“, auf deren Areale parallel die Entwicklung von gemischt genutzten Quartieren angestrebt wird. Die Rosenstein Mitte grenzt direkt an das Plangebiet an.

Für das Plangebiet in der Rümelinstraße 32 + 38 soll das Bebauungskonzept in enger Anlehnung an das neue Quartier „Rosenstein Mitte“ entwickelt werden. Dabei ist ein identitätsstiftendes Konzept aufzuzeigen, das sich in den stadträumlichen Kontext der angrenzenden Bebauung harmonisch einfügt und eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur und des Wohnens aufweist.

#### **B.1.1. DIE ISARIA MÜNCHEN PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH**

Die Isaria München Projektentwicklungs GmbH (ehemals ISARIA Wohnbau AG), mit Firmensitzen in München und Stuttgart, ist auf die Entwicklung und Realisierung von nachhaltigen Gebäuden und Stadtquartieren im urbanen Raum spezialisiert. Das Unternehmen steht für die Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbaren und hochwertigen Wohnungen zu versorgen. Der Fokus liegt auf der Realisierung von Mietwohnungen, die vom Einzelobjekt bis zur Entwicklung ganzer Stadtquartiere reichen.

Die Deutsche Wohnen SE übernimmt die langfristige Bewirtschaftung des Quartiers.

#### **B.1.2. ALLGEMEINE ZIELE DER AUSLOBERIN**

Ziel der Isaria München Projektentwicklungs GmbH ist die Umsetzung zukunftsorientierter und lebenswerter Wohnkonzepte, die einen Beitrag zur Entstehung von innovativen, urbanen Stadtquartieren leisten und langfristig attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schaffen. Bei allen Entwicklungen wird auf eine umsichtige Stadtplanung und einen respektvollen Umgang mit den vorhandenen, städtebaulichen Strukturen großer Wert gelegt. Die Nachhaltigkeit – sowohl ökonomisch, ökologisch als auch sozial – nimmt einen ebenso hohen Stellenwert ein. Der bewusste Umgang mit Baustoffen und materialschonende Konstruktionen sind Voraussetzung zur Ressourceneffizienz und die Voraussetzung für eine innovative, klimaneutrale Neubebauung. Alle Projekte durchlaufen ab dem Ankauf des Grundstückes bis hin zur Bauphase Nachhaltigkeitsanalysen. Für Neubauten wird in der Regel die „Gold“-Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und

eines KfW Effizienzhaus 40 NH Standards angestrebt. Es ist zudem vorgesehen, ein Gebäudematerialpass herzustellen.

Eine sozialstrukturelle und generationenübergreifende Durchmischung der Nutzerstruktur und die sinnvolle Ergänzung mit passenden Wohnungsangeboten sind weitere Ziele. Neben der funktionalen Mischung geht es insbesondere auch um die passende bauliche Dichte sowie eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume und des Wohnumfelds.

Für einen guten, leistbaren Wohnungsbau liegt zudem die Herausforderung in der Gebäudekonzeption. Hier sind flächenökonomische Erschließungen sowie durchdachte, wohnflächeneffiziente Grundrisslösungen gefordert, die durch typologische Intelligenz Wohnvielfalt ermöglichen. Hohe Raumqualitäten, kluge Bauformen und Zonierungen sowie kommunikationsfördernde Bereiche (Eingangs- und Erschließungsbereich, Freibereiche, etc.) mit hoher Aufenthaltsqualität stellen dabei weitere wichtige Faktoren dar.

Des Weiteren wird hoher Wert auf die Entwicklung von robusten, ökonomisch und funktionell durchdachten Wohnraumkonzepten und Konstruktionsprinzipien gelegt. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem wirtschaftlichen Unterhalt im Zusammenhang der gesamten Lebenszykluskosten des Gebäudes.

### **B.1.3. EINBINDUNG UND GEBIETSCHARAKTER**

Das betreffende Plangebiet befindet sich im Innenstadtgebiet der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart, im nördlichen Bereich der Kernstadt, dem Bezirk Stuttgart-Nord. Dieser umfasst 11 Stadtteile, die zum Teil sehr unterschiedliche Charaktere aufweisen: von Industrie- und Gewerbeflächen im Talkessel, über dicht bebaute, überwiegend ältere Wohnsiedlungen zu hochwertigen Hanglagen mit Einzelbebauungen, bis zu großflächigen Parkanlagen und Waldflächen im nordwestlichen Bereich des Bezirks.

Das Wettbewerbsgrundstück liegt im östlichen Teil von Stuttgart Nord im Stadtteil „Auf der Prag“, und zieht sich zwischen den bestehenden Gleisanlagen des Stuttgarter Hauptbahnhofes und der Nordbahnhofstraße, der stadträumlichen Nord-Süd-Achse des Stadtteils, entlang. Der Stadtteil weist ein breitgefächertes Nutzungsspektrum mit vorwiegend Handels- und Gewerbeflächen, Büros und Bildungszentren bzw. Schulen auf. Zudem befinden sich das Internationale Stadtteilzentrum „Haus 49“, das Kinder- und Jugendhaus Nord sowie die großformatigen Gebäudestrukturen der Agentur für Arbeit und des Jobcenters Stuttgart im Stadtteil. Die Industrie- und Gewerbeflächen sind entlang der Bahngleise angesiedelt.

Den städtebaulich-architektonischen Kern des Stadtteils stellt das „Eisenbahnerdörfle“ dar: Die ursprünglich für die Mitarbeiter der Post und Bahn errichtete Arbeitersiedlung prägt das Gebiet zwischen der Nordbahnhofstraße und der Rümelinstraße durch elf Wohnblöcke, die dem Stil einer der für die Stuttgarter Gründerzeit typischen offenen Blockrandbebauung folgen. Hierbei handelt es sich um einzelne Geschosswohnungsbauten (im Schnitt 4 Geschosse) in der jeweiligen baulichen Straßenflucht und jeweils getrennt durch einen Bauwich. Die ersten Baublöcke entstanden 1894 an der Nordbahnhofstraße. 1930 wurde die Wohnsiedlung durch die Bebauung an der Rümelinstraße fertiggestellt. Diese hoben sich bereits durch eine nun geschlossene Blockrandbebauung von den älteren Gebäuden ab. In der Nachkriegszeit wurden

einige der stark zerstörten Häuser abgebrochen und die entstehenden Lücken durch 50er-Jahre Bauten geschlossen. Seit dem Jahr 1983 steht das gesamte Ensemble in seiner Sachgesamtheit unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet befindet sich direkt gegenüber des „Eisenbahnerdörfles“.

#### **B.1.4. ENTWICKLUNGEN IM STÄDTEBAULICHEN UMFELD**

Dem Stadtbezirk Nord - und davon insbesondere dem Stadtteil „Auf der Prag“ sowie dessen angrenzende Stadtteile „Nordbahnhof“ und „Am Rosenstein“ - steht ein städtebaulicher Umbruch bevor.

Durch das seit 2010 laufende Verkehrs- und Stadtentwicklungsprojekt „Stuttgart 21“ wird das nördliche Gebiet um den bestehenden Hauptbahnhof eine signifikante Neustrukturierung erfahren. Nach Umgestaltung des bisherigen Kopfbahnhofes in einen unterirdischen Durchgangsbahnhof und dem damit verbundenen Rückbau der bestehenden Gleisanlagen werden dem Stadtbezirk rund 85 ha für die Entwicklung eines neuen Stadtteils zur Verfügung stehen. Der neue Stadtteil Stuttgart Rosenstein soll als innovatives, nachhaltiges Gebiet Leben, Arbeiten und Wohnen harmonisch miteinander verbinden und Lösungen für das zukünftige, urbane Zusammenleben aufzeigen.

Die Entwicklung Stuttgart Rosenstein ist das derzeit größte geplante, städtebauliche Bauvorhaben in Stuttgart. Im Jahr 2018/19 wurde für das Projekt ein offener, internationaler Wettbewerb zur Ideenfindung und – in einer zweiten Phase - zur Ausformulierung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den neuen Stadtteil durchgeführt. Der daraus hervorgegangene Sieger-Entwurf der Arbeitsgemeinschaft asp Architekten | Koeber Landschaftsarchitektur, der derzeit zusammen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen in einen übergeordneten Rahmenplan überführt wird, soll der weiteren Stadtteilentwicklung zugrunde gelegt werden.

Deren Konzept formt aus dem bestehenden Nordbahnhofviertel sowie neu geplanten Quartieren einen zusammenhängenden Stadtteil mit dem sog. Gleisbogenpark als gemeinsame Mitte. Der Gleisbogenpark dient als städtisches Gelenk und vernetzt als gesamtstädtische Entwicklungsachse die bestehenden und neuen Quartiere.

Das Plangebiet des vorliegenden Wettbewerbs befindet sich in unmittelbarer Nähe, westlich zum neu geplanten Stadtteil. Durch den Rückbau der Gleisanlagen und dem darauf entstehenden Stadtgebiet mit dem Gleisbogenpark wird das Grundstück eine deutlich städtebauliche sowie infrastrukturelle Aufwertung erfahren, die zudem eine Stärkung des sozial-gemeinschaftlichen Zusammenlebens erwirkt.

#### **B.1.5. AKTUELLE ENTWICKLUNGEN DER ISARIA IM UMLIEGENDEN GEBIET**

Die Isaria München Projektentwicklungs GmbH plant in direkter Nähe zum Wettbewerbsgrundstück und dem neu entstehenden Stadtteil Rosensteinquartier zwei weitere Bauvorhaben: die „Rosenstein Mitte“ und die „Rosensteinstraße 12 bzw. 20“. Die Rosenstein Mitte befindet sich bereits in Bau. Die Rosensteinstraße 12 bzw. 20 ist noch in der Entwicklungsphase. Nachfolgend werden die Bauvorhaben kurz erläutert.

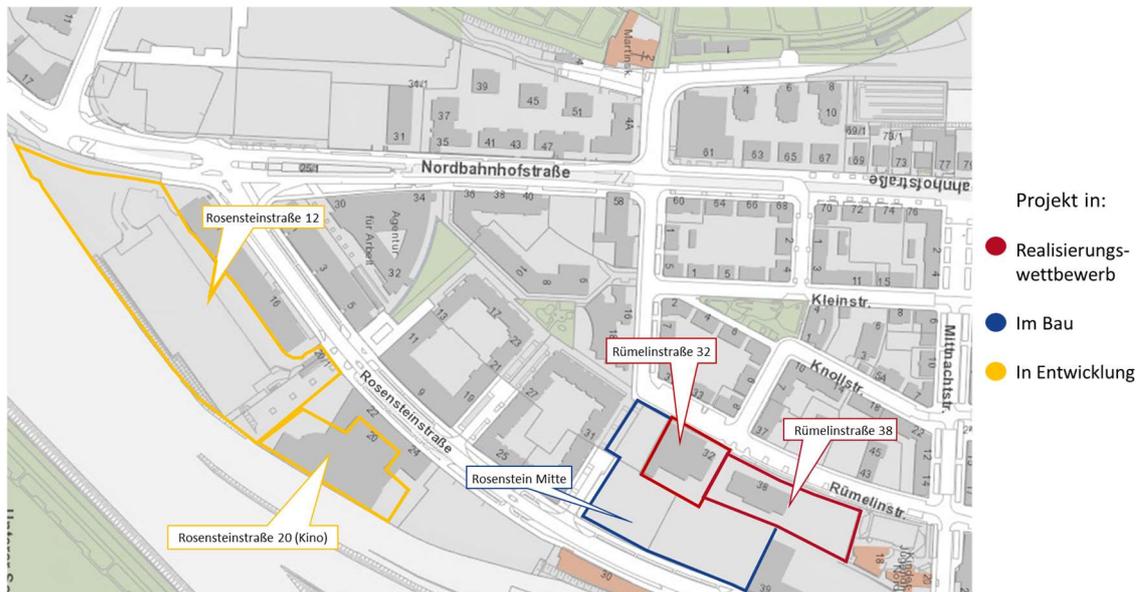


Abbildung: Übersicht Entwicklungen der Isaria am Rosensteinpark (Quelle: Isaria München)

### B.1.5.1 BAUVORHABEN ROSENSTEIN MITTE

Die „Rosenstein Mitte“ bezeichnet ein neu entstehendes gemischt genutztes Quartier westlich der Rosensteinstraße. Mit der Realisierung der Rosenstein Mitte soll den aufstrebenden Stadtteilen ein innovatives Ensemble hinzugefügt werden, das zu einer nachhaltigen und modernen Quartiersentwicklung beiträgt.

Auf einer Fläche von rund 6.700 m<sup>2</sup> sind in einem dreiteiligen Gebäudekomplex Mietwohnungen, Mikro-Apartments, Büroflächen, Einzelhandel sowie Gewerbenutzungen vorgesehen. Insgesamt sollen 262 Wohnungen mit einer Bruttogrundfläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup> entstehen. Rund 8.500 m<sup>2</sup> sind für Büroflächen und ca. 1.900 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsflächen (in den Erdgeschossen) vorgesehen.

Der Gebäudekomplex wird 6-geschossig ausgeführt. Das Baugebiet grenzt direkt an das betreffende Wettbewerbsgrundstück in der Rümelinstraße 32 +38 an.

Die baulichen Arbeiten für das Projekt begannen bereits Anfang 2021. Eine Fertigstellung ist für 2023 geplant.



Abbildung: Darstellung des Bauvorhabens „Rosenstein Mitte“ (Quelle: Isaria München Projektentwicklung GmbH)

### B.1.5.2 QUARTIER AM GLEISBOGENPARK

Mit der Rosensteinstraße 12 bzw. 20 verfügt die Isaria über ein weiteres benachbartes Entwicklungsgrundstück. Rund 400 m südwestlich des Plangebiets bzw. der Rosenstein Mitte liegt das Grundstück des ehemaligen Großkinos „Ufa-Palast“ (Rosensteinstraße 20). Daran angrenzend befindet sich ein derzeit als öffentlicher Parkplatz genutztes Areal (Rosensteinstraße 12). Die Isaria erwarb die beiden Grundstücke mit dem Vorhaben, auch hier ein urbanes Wohnquartier zu entwickeln. Auf dem ca. 19.160 m<sup>2</sup> großen Gelände sollen – unter dem Thema „Wohnen am Park“ - weitere Wohneinheiten sowie Handels- und Gewerbeflächen (wie z.B. Büroflächen, Einzelhandel, ein Hotel, gastronomische Betriebe, etc.) und eine Kita entstehen.

Die Grundstücke befinden sich unmittelbar am Gleisvorfeld des Stuttgarter Hauptbahnhofes. Durch den Rahmenplan aus dem städtebaulichen Wettbewerb 2018/2019 rücken diese direkt an den künftigen Gleisbogenpark und stehen damit im direkten räumlichen Zusammenhang zum neuen Entwicklungsgebiet Stuttgart Rosenstein. Im Rahmen des derzeit durchgeführten Ideenwettbewerbes „Quartier am Gleisbogenpark“ soll die städtebauliche Entwicklung auf den beiden Grundstücken weiter definiert werden. Gewünscht werden urbane, innerstädtische Strukturen in hoher und zugleich angemessener Dichte, bei gleichzeitig geringem Flächenverbrauch.

Der Umsetzungszeitraum dieses Quartieres ist an die Fertigstellung des Bahnprojektes Stuttgart 21 geknüpft. Eine Inbetriebnahme des neuen Tiefbahnhofs ist für Ende 2025 geplant.

## B.2 RAHMENBEDINGUNGEN

### B.2.1. WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK

Das Wettbewerbsgrundstück liegt im nördlichen Teil der Kernstadt Stuttgart - im Stadtteil „Auf der Prag“ - in einem Mischgebiet zwischen der Nordbahnhofstraße und der Rosensteinstraße. Im Norden und Süden grenzen gewerbliche Nutzungen an das Grundstück, u.a. der Kanalbetrieb Stuttgart. Zudem sind öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Internationale Stadtteilzentrum Haus 49, das Begegnungsmöglichkeiten für alle Stadtteilbewohner/innen bietet, sowie das Kinder- und Jugendhaus Nord zu finden. Der Bereich westlich ist von der kleinteiligeren Wohnbebauung des Eisenbahndorfes geprägt. Dahinter schließen sich die ausgedehnten Grünflächen des Pragfriedhofes an. Östlich befinden sich die derzeit noch bestehenden Gleisanlagen des Stuttgarter Hauptbahnhofes.

Das Grundstück wird analog zur Darstellung im Lageplan, wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Internationale Stadtteilzentrum Haus 49
- im Osten durch das Gelände des Kanalbetriebes Stuttgart sowie das Baufeld der Rosenstein Mitte
- im Süden durch das Baufeld der Rosenstein Mitte
- im Westen durch die Rümelinstraße sowie die angrenzende Wohnsiedlung Eisenbahndörfle

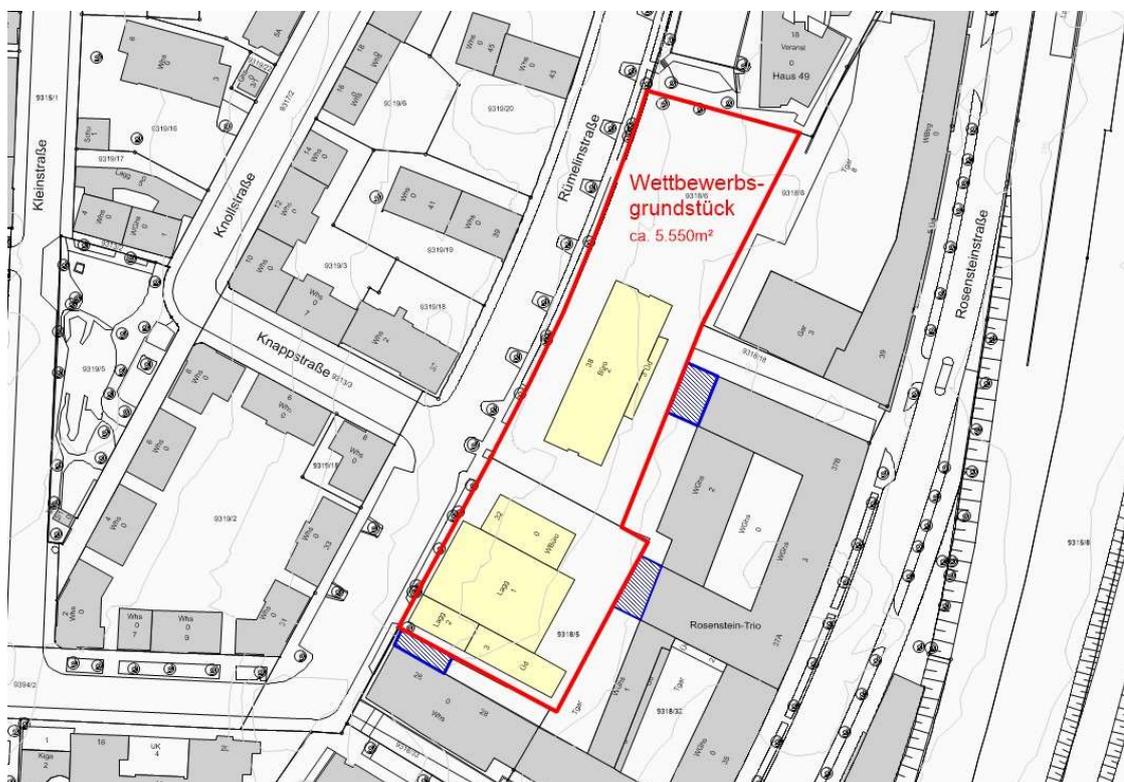


Abbildung: Lageplan mit Wettbewerbsgrundstück und möglichen Anschlussstellen an die Rosenstein Mitte (siehe blaue Schraffierung)

Das Wettbewerbsgrundstück hat eine Größe von ca. 5.551 m<sup>2</sup> und umfasst als Planungsbereich die Flurstücke mit den Nummern 9318/5 (Rümelinstraße 32) und 9318/6 (Rümelinstraße 38).

Die Topografie des Grundstücks fällt in östlicher Richtung um ca. 1 m leicht ab.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Aktuell befinden sich die Gebäude zweier ehemaliger Gewerbebetriebe auf dem Areal. Die Bereiche um die Bestandsgebäude bestehen aus Verkehrs- und Parkflächen, stellenweise mit Grünanteil. Zugunsten der Neubebauung sollen beide Bestandsgebäude abgebrochen werden.

Bestandsbäume sind innerhalb des Wettbewerbsgrundstücks nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Anzahl an Bestandsbäumen ist davon auszugehen, dass entsprechend der Baumschutzsatzung ein Ausgleich im Rahmen von Neupflanzungen erfolgt.

### **B.2.2. ECKDATEN PROJEKT**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Grundstücksgröße:       | 5.551 m <sup>2</sup>  |
| Nutzung:                | 70 % Wohnen (davon 30% gefördertes Wohnen)<br>30 % Gewerbe & Kindertagesstätte                |
| Zielvorstellung:        | mind. 18.000 m <sup>2</sup> GF  |
| Wohnungsgemeinde:       | nach Vorgabe der Deutschen Wohnen SE und den Richtlinien der SIM (Förderprogramm SMW und MME) |
| Konzept Nachhaltigkeit: | DGNB Gold Zertifizierung, KfW Effizienzhaus 40 NH, Photovoltaik                               |
| Zeitraum Verfahren:     | Mai 2022 – Oktober 2022   |

### **B.2.3. BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **Bebauungsplan**

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1997/2 "Rosenstein-/Rümelinstraße" von Februar 1997 und des Bebauungsplans 2001/17 "Rümelinstraße 38" von Dezember 2001. Da die vorgesehene städtebauliche Neuordnung auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden kann, soll das Planungsrecht angepasst werden. Nach Durchführung des Wettbewerbs wird für die beiden Grundstücke ein Bebauungsplan im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für das anschließende B-Plan-Verfahren dienen.

#### **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart 2020 (siehe Anlage 05) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Um einerseits die gewünschte Nutzungsmischung zu sichern, andererseits den Gebietscharakter eines gemischt genutzten Gebiets zu gewähren, sollte der Anteil an Wohnen 70% der zulässigen Geschossflächen nicht überschreiten.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Aufgabe des Wettbewerbs ist es, eine angemessene bauliche Dichte innerhalb des Quartiers und im städtebaulichen Kontext zu untersuchen und herzustellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich dabei generell sowohl an städtebaulichen Belangen, wie z.B. der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung als auch an wirtschaftlichen und klimatischen, Kriterien orientieren.

Bezüglich der Nachbarbebauung soll einerseits die gegenüberliegende Bestandsbebauung Rümelinstraße 31 bis 43 angemessen berücksichtigt und adäquat mit dem bestehenden Eisenbahnerdörfle umgegangen werden (siehe B 1.3 Einbindung und Gebietscharakter). Andererseits ist es für die Vorhabenträgerin von Interesse, dass als Option eine baulich sinnvolle Anbindung an das in Bau befindliche Projekt Rosenstein Mitte erfolgt (s. Schnitte, Anlagen 07).

Staffelgeschosse sind denkbar, sofern sie sich städtebaulich sinnvoll einbinden und den stadtklimatischen Vorgaben bezüglich Gebäudehöhen entsprechen (siehe B 2.6.2)

Die Wettbewerbsteilnehmer sind aufgefordert aufzuzeigen, ob unter Wahrung der angestrebten Nutzungsmischung für ein gemischt genutztes Gebiet, der zulässigen Obergrenzen sowie der angestrebten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten eine oberirdische Geschossfläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> oder mehr möglich erscheint.

### **SIM-Richtlinien**

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Im Rahmen des SIM sind die städtebaulichen und grünordnerischen Mindestqualitätsstandards umzusetzen. Hierbei sollen die beiden Förderprogramme Sozialmietwohnungsbau (SMW) und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) im Wettbewerb berücksichtigt werden. (siehe Punkt B.2.4 und B.3.5).

### **Dachform | Dachgestaltung**

Das Dach prägt als 5. Fassade des Gebäudes den Außenraum und damit das Stadtbild. Generell ist von flachen bzw. flach geneigten Dächern auszugehen. Diese sollen durch Dachbegrünungen im größtmöglichen Umfang zum einen ökologische Funktionen erfüllen, zum anderen auch für die Nutzung von solarer Energie geeignet sein. Solaranlagen können aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Sie dürfen nur maximal die Hälfte der begrüneten Dachfläche belegen. Weitere technische Aufbauten dürfen 20% der Dachflächen nicht überschreiten.

Sämtliche Flachdächer und flach geneigten Dächer sind mit Dachbegrünung auszustatten. Dabei ist insbesondere die Retentions- und Verdunstungswirkung des Schichtaufbaus zu berücksichtigen - Stichwort grün-blaue Dächer. Die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung erneuerbarer Energie wird richtigerweise als Standard gesetzt bei gleichzeitiger Vereinbarkeit mit Dachbegrünung. Systemlösungen mittels aufgeständerter PV-Modulen ermöglichen diese Vereinbarkeit bei inhärenter Retentionsvolumina.

Darüber hinaus sind Dachgärten zu planen, die als individuell und/ oder gemeinschaftliche Fläche von den Bewohnern genutzt werden können.

### **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß LBO BW sind einzuhalten.

In Richtung des Grundstücks „Rosenstein Mitte“ ist eine stellenweise Grenzüberbebauung aufgrund der gewünschten baulichen Anbindung an die Gebäude der Rosenstein Mitte (vgl. Anlage 7) möglich. Insgesamt sind drei Anschlussstellen vorgesehen (siehe Lageplan, Punkt B.2.1). Die Gebäude der Rosenstein Mitte werden dementsprechend für die späteren Anschlüsse vorbereitet.

### **Baulast**

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Stuttgart sind keine Eintragungen oder Vermerkungen für die Flurstücke 3318/5 und 3318/6 verzeichnet.

### **Denkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Stuttgart sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen.

### **Grünordnung**

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und zur Aufwertung der klimatischen Qualität des jetzigen Industrieklimatops wird eine Begrünung sowohl auf flachen bzw. flach geneigten Dächern und Fassaden als auch un bebauter Bereiche sowie eine Vernetzung der Freiräume mit einem möglichst großen Anteil unversiegelter Flächen und nicht unterbauter Bereiche für Baumstandorte mit Erdanschluss angestrebt. Extensiv begrünte Dächer sind daher zwingend zu planen und können durch Dachgärten ergänzt werden. Zur weiteren Aufwertung der lokalen stadtklimatischen Situation sollen die Voraussetzungen für eine mögliche teilweise Fassadenbegrünung geschaffen werden. Mindestens 30% der Ansichtsfläche der Fassaden abzüglich der Fensteranteile/ Loggien, etc. ist zu begrünen idealerweise mit Erdanschluss.

### **Baumschutzsatzung**

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (BSchS). Diese stellt alle Bäume mit mind. 80 cm Stammumfang (bei mehrstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm) unter Schutz. Abgängige Bestandsbäume sind vor Ort zu ersetzen.

Ein aktuelles Baumgutachten wird unter Anlage 12 zur Verfügung gestellt.

## **B.2.4. MACHBARKEITSSTUDIE RÜMELINSTRASSE 32 + 38**

Im Jahr 2020/21 wurde eine städtebauliche Voruntersuchung zur Neubebauung der Rümelinstraße 32+38 durch das Büro blocher partners aus Stuttgart erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie definierte unter Einbindung des Gebäudekomplexes der Rosenstein Mitte vier Varianten zur möglichen Weiterentwicklung des Quartiers (siehe Anlage 06). Dabei wurde

die Planungsvariante „6b“ weiterverfolgt. Diese schlägt eine F-förmige Neubebauung gegenüber der Rosenstein Mitte und nördlich davon einen weiteren Baukörper in U-Form vor. Ein Anbau an das Nachbarprojekt Rosenstein Mitte ist möglich und seitens der Ausloberin gewünscht. Vollständig geschlossene Innenhöfe sind jedoch aus Durchlüftungsgründen zu hinterfragen. Die Möglichkeit eines kleinräumigen Luftaustausches ist zu berücksichtigen.

Die Machbarkeitsstudie stellt keine Vorgabe für das Verfahren dar und wird lediglich aus Gründen der Transparenz den Wettbewerbsunterlagen beigelegt.

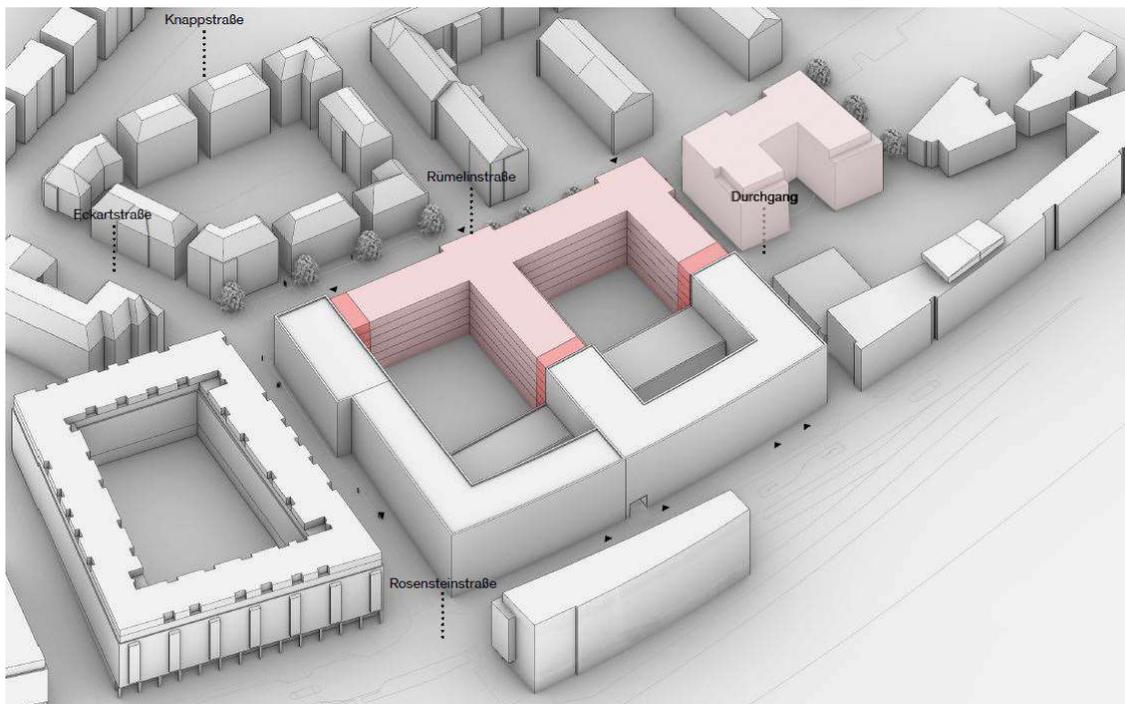


Abbildung: Darstellung einer möglichen Neubebauung an der Rümerlinstraße 32 + 38 (Quelle: Machbarkeitsstudie blocher partners, 02/2021, bearb. durch KGA)

### B.2.5. STUTTGARTER INNENENTWICKLUNGSMODELL (SIM)

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM wurde im Jahr 2011 als Mittel für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart eingeführt. Dieses Modell greift auf privaten Grundstücken immer dann, wenn geplante Vorhaben neues Planrecht mit einer höheren Ausnutzung erfordern und es in Folge des neuen Planrechts zu einer Wertsteigerung kommt. Im Juli 2021 fand die erste Gesamtfortschreibung des Modells statt.

Dem SIM liegen stadtentwicklungs- und baulandpolitische Leitziele zugrunde, wie z.B. die integrative Nutzung von Baulandpotenzialen, die Förderung des urbanen Wohnens, die Sicherung von Kontingenten für die Wohnbauförderung sowie der städtebaulichen Qualitäten. Dabei basiert das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell auf drei Säulen, von denen folgende planungsrelevant sind:

#### Geförderter Wohnungsbau

Der Fokus des Modells liegt auf der Schaffung von gefördertem Wohnraum – mind. 30 % der neu geschaffenen BGF Wohnen - und der Erhöhung des Wohnanteils in gemischt nutzbaren Baugebieten an allen städtebaulich geeigneten Standorten auf mind. 20%. Ab einer neu geschaffenen Bruttogrundfläche Wohnen von 450 m<sup>2</sup> kommen die Förderprogramme MME (Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) bzw. SEP (Stuttgarter Eigentumsprogramm) zum Tragen. Ab 900 m<sup>2</sup> sind zusätzlich Sozialmietwohnungen nach dem Förderprogramm SMW (Sozialer Mietwohnungsbau) vorzusehen.

### **Stadtqualitäten durch Mindeststandards**

Städtebauliche Planungen sollen die Sicherung der Stadtqualitäten und der optimalen Lebensbedingungen für die Bewohner und Nutzer gewährleisten. Eine harmonische Einfügung in die Umgebung soll die Adressbildung und die städtische Dichte fördern. Zudem sind eine ansprechende Gestaltung und eine angemessene Nutzungsverteilung sowie klimatisch-lufthygienische Belange zu berücksichtigen. Freiräumliche Grundsätze geben u.a. die Differenzierung von öffentlichen und privaten Freiräumen im Stadtquartier, die Bereitstellung zusammenhängender, nachbarschaftswirksamer Grünflächen sowie eine flächensparende Unterbringung von Nebenanlagen durch Integration ins Gebäude oder der Konzentration an einem Standort vor.

## **B.2.6. GUTACHTEN**

### **B.2.6.1 BODENGUTACHTEN**

Für das Wettbewerbsgrundstück wurde im Jahr 2020 ein geo – und umwelttechnisches Baugrundgutachten erstellt. Die Untersuchungen erfolgten im Bereich des Flurstückes 9318/6.

#### **Geotechnisches Gutachten**

Das geotechnische Gutachten weist auf drei vorhandene, differierte Baugrundsichten (künstliche Auffüllungen, quartäre Schichten, Gipskeuper) hin, die unterschiedlich geeignete Tragfähigkeiten aufweisen. Da die Gründungssohlen voraussichtlich in verschiedenen Baugrundsichten zum Liegen kommen, werden zur Vermeidung von größeren Differenzsetzungen Maßnahmen zur Vergleichmäßigung der Setzungsmaße erforderlich. Zudem wird aus geotechnischer Sicht eine Flachgründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten im Gipskeuper mit bereichsweisem Bodenverbesserungsmaßnahmen empfohlen. Zusätzlich können Brunnengründungen zur Abtragung der Bauwerklasten in die tragfähigen Schichten oder Bohr-Ramm-Säulen zur Bodenverbesserung ausgeführt werden.

#### **Umwelttechnisches Gutachten**

Das Flurstück 9318/6 wird aufgrund seiner früheren, gewerblichen Nutzung im Informationssystem Altlasten der Landeshauptstadt Stuttgart ISAS geführt. Für den überwiegenden Teil des Grundstückes bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von relevanten Altlasten. Im südöstlichen Baufeld – am Standort eines ehemaligen Lösemittelagertanks – wurde zur Abschätzung des Altlastenpotenzials eine orientierende Untersuchung in Auftrag gegeben. Dieses ergab, dass keine Anhaltspunkte für abfallwirtschaftlich relevante Schadstoffgehalte bestehen und somit keine besonderen Maßnahmen notwendig sind.

Das Baugrundgutachten, das u.a. auch Informationen zu den Grundwasserverhältnissen und zum Heilquellenschutz bereithält, wird in Anlage 09 zur Verfügung gestellt. Die Informationen sind entsprechend zu berücksichtigen.

### **B.2.6.2 KLIMAGUTACHTEN | LUFTHYGIENE**

Das Wettbewerbsgrundstück liegt im Stuttgarter Talkessel und wird entsprechend den Planungshinweisen des Klimaatlas der Region Stuttgart (2008) in einem schmalen Streifen entlang der Rümelinstraße als Stadt-Klimatop, sonst als Industrie-Klimatop ausgewiesen. Klimarelevante Größen (Temperatur, Feuchte und Wind) sind deutlich bis erheblich beeinflusst. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig.

Teilnehmer sollen eine angemessene städtebauliche Figur entwickeln und anschließend im Rahmen eines Abwägungsprozesses ein optimales Verhältnis zwischen stadtklimatischen Vorgaben, Höhenentwicklung und bauliche Dichte finden. Von Hochhäusern ist abzusehen, die Gebäudehöhe ist in ihrer maximalen Ausprägung an der umliegenden Bebauung zu orientieren, wobei von einer Bebauungshöhe von etwa 20 m auszugehen ist. Eine ausführliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt, auch in Bezug auf die Aussage etwaiger Hochpunkte, liegt als Anlage 10 mit bei.

#### **Lufthygiene**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV bzgl. Feinstaub und Stickstoffdioxid überschritten werden. Vor diesem Hintergrund werden derzeit keine planerischen Maßnahmen erwartet.

Außerdem ist hinzuzufügen, dass die Lage und Ausgestaltung der Öffnungen geplanter Tiefgaragen so zu wählen sind, dass sensiblen Nutzungen nicht durch belastete Abluft beeinflusst werden.

Die Klimaanalysekarten werden in Anlage 10 zur Verfügung gestellt.

### **B.2.6.3 SCHALLSCHUTZGUTACHTEN**

In unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgrundstücks wurden vielfältige Lärmemittenten ermittelt. Hierunter zählen u.a. die um das Plangebiet verlaufenden Straßen, die derzeit noch oberirdisch liegenden Bahnschienen sowie verschiedene gewerbliche Betriebe, das Jugendhaus und das Internationale Stadtteilzentrum mit Sportanlage. In einem schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2021 wurden überschlägig die Schallimmissionen auf das Plangebiet geprüft. Als Grundlage hierfür wurde die Schalltechnische Untersuchung des Projektes Rosenstein Mitte herangezogen.

Ein potenzieller Nutzerkonflikt zwischen der wohnlichen Nutzung und der ggf. nicht eingehaltenen Nachtruhe durch z.B. Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Internationalen Stadtteilzentrums Haus 49 sowie des Kinder- und Jugendhauses kann im Bereich der nördlich liegenden Neubebauung jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, diesem mit der Anordnung von weniger schutzbedürftigen Räumen (z.B. Gewerbefläche, Flure, Bäder, usw.) in den entsprechenden Bereichen entgegenzuwirken.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind in der Nacht Überschreitungen des Orientierungswerts nach DIN 18005 und des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV für ein MU bzw. MI in der zur Rümelinstraße zugewandten Fassade und seitlichen Fassaden zu erwarten. Gemäß DIN 18005 ist bereits bei Immissionspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Nachtschlaf häufig nicht mehr möglich.

Bei Überschreitungen der Orientierungs- oder Immissionsgrenzwerte sind passive Maßnahmen nach DIN 4109:2016 (Schalldämm Maße der Fenster) erforderlich. Ab einem Immissionspegel  $\geq 50$  dB in der Nacht (Überschreitung des Orientierungswerts nach DIN 18005) ist bei einer wohnlichen Nutzung eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Die schallschutztechnische Untersuchung wird in Anlage 11 zur Verfügung gestellt.

#### **B.2.6.4 BAUMGUTACHTEN**

In einer aktuellen Baumbewertung (Stand Januar 2022) wurden die bestehenden Bäume auf den Grundstücken Rümelinstraße 32 + 38, dem angrenzenden Grundstück Mitnachtstraße 49 sowie die städtischen Bäume im Grünsteifen entlang der Grundstücke und den Einzelstandorten in der Rümelinstraße erfasst.

Die Wertermittlung ergab, dass die meisten Bäume leicht bis mittelstark geschädigt sind und ersetzt werden können. Da sich das Gebiet im Bereich der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart befindet, ist diese bei der Neuplanung zu berücksichtigen (siehe auch B.2.3).

Die gutachterliche Bewertung des Baumbestandes wird in Anlage 12 zur Verfügung gestellt.

#### **B.2.7. LEITUNGSPLÄNE**

Leitungspläne (Gas, Wasser, Strom) werden unter Anlage 08 zur Verfügung gestellt.

### **B.3 AUFGABENSTELLUNG**

#### **B.3.1. STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR**

Die Ausloberin möchte auf dem Areal an der Rümelinstraße 32 + 38 ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer Kindertagesstätte entwickeln. Eine besondere Bedeutung erhält dabei die Einbindung der Neubebauung in das bestehende als auch neu geplante städtebauliche Umfeld.

Im Hinblick auf die zukünftige Aufwertung des Standortes durch Stuttgart 21 und der Quartiersentwicklung soll die Neubebauung - unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und ökologischer Belange - eine hohe städtebauliche Qualität und einen architektonisch ansprechenden Gebäudecharakter aufweisen. Als Weiterentwicklung zum entstehenden Rosenstein Mitte ist diese in einer angemessenen Dichte und Höhenentwicklung in die umgebende Bebauungsstruktur einzufügen. Um die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens gewährleisten zu können, ist eine insgesamt Geschossfläche von mind. 18.000 m<sup>2</sup> zu erzielen.

Analog zur Machbarkeitsstudie von blocher partners ist eine bauliche Verbindung zum Gebäudekomplex der Rosenstein Mitte denkbar und gewünscht. Um einen späteren Gebäudeanschluss der Wettbewerbsflächen an die sich derzeit in der Realisierung befindlichen Bebauung der Rosenstein Mitte zu ermöglichen, wurden die möglichen Anschlussbereiche gemäß Machbarkeitsstudie von blocher partners (siehe auch blaue Markierung im Lageplan, Anlage 01) sowohl konzeptionell als auch konstruktiv am Realisierungsgebäude Rosenstein Mitte bereits umgeplant und werden derzeit entsprechend baulich umgesetzt.

Da das Bauvorhaben nach den Richtlinien des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells realisiert wird, sind zudem die städtebaulichen und grünordnerischen Mindestqualitätsstandards des Modells zu beachten (s. Punkt B.2.5).

Das Baugrundstück soll vorwiegend als Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen errichtet werden und ein möglichst breites Wohnungsspektrum umfassen. Wohnflächenangebot und hohe Wohnqualität sind hierbei in Einklang zu bringen. Darüber hinaus sollen die Gebäude durch gewerbliche Nutzungen (Büro und Verwaltung) einen ergänzenden Mehrwert erhalten. Die zusätzliche Unterbringung einer Kindertagesstätte ist im Entwurf einzuplanen (s. auch Punkt B.3.5).

Angemessene Frei- und Begegnungsflächen sind zur Förderung des Austausches der Bewohner/innen innerhalb des Quartiers und zur Entstehung vitaler Nachbarschaften vorzusehen. Insgesamt wird die Entwicklung eines lebendigen, urbanen und durchgrüntes Wohnquartiers angestrebt.

Im Rahmen des Wettbewerbs soll somit ein innovatives und zeitgemäßes Konzept vorgeschlagen werden, das auf den jeweiligen Ort und im Spannungsfeld zur angrenzenden Bebauung einen eigenen Charakter entwickelt, die Identität des Quartiers in seiner Gesamtheit stärkt und ein attraktives, innerstädtisches Wohnen ermöglicht. Die Gewerbeflächen sollten sich dabei sowohl städtebaulich als auch funktionell in das neue Quartier integrieren. Zudem ist das Nutzungskonzept unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Energieeinsatzes (Lebenszykluskosten, Recyclingfähigkeit, Langlebigkeit der Baustoffe, etc.) sowie einer wirtschaftlichen Planung umzusetzen.

### **B.3.2. NUTZUNGSKONZEPT**

Die Ausloberin strebt ein Nutzungskonzept mit dem Schwerpunkt Wohnen an. Durch eine typologische Vielfalt soll das neue Quartier Wohnungen für unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen bereitstellen. Zusätzlich sollen auf dem Gelände Gewerbeflächen entwickelt werden. Darüber hinaus ist im Entwurf - gemäß dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell – eine 5-gruppige Kindertagesstätte vorzusehen (siehe auch B.3.4).

### B.3.3. VORGABEN WOHNUNGSBAU

Die Deutsche Wohnen SE übernimmt die langfristige Bewirtschaftung des Quartiers und legt daher großen Wert auf die architektonische und funktionale Qualität der Wohnbebauung. Eine langfristige Nutzerzufriedenheit- und Bindung wird angestrebt.

Zusätzlich soll die Entwicklung von robusten, ökonomisch und funktionell durchdachten Wohnraumkonzepten und Konstruktionsprinzipien, die einen wirtschaftlichen Unterhalt im Zusammenhang der gesamten Lebenszykluskosten des Gebäudes berücksichtigen, erzielt werden.

Alternative Bauweisen – insbesondere Holz-Hybrid-Bauweise - sind grundsätzlich denkbar, sofern sie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Lebenszykluskosten mit einer konventionellen Bauweise konkurrenzfähig sind.

Generell sind in Bezug auf den Wohnungsbau nachstehende Bindungen als auch die Bindungen unter B.3.3.1 und B.3.3.2 einzuhalten:

Für das gesamte Gebiet ist eine Realteilbarkeit des geförderten und freifinanzierten Wohnungsbaus vorzusehen. Dabei sind 30% der Wohnfläche - gemäß den SIM-Richtlinien - als geförderter Wohnungsbau vorzusehen (siehe auch Punkt B.3.2 / B.3.5).

Die Verteilung der Wohnungstypologien sind im Entwurf darzustellen.

#### **Barrierefreiheit**

Die Anforderungen an barrierefreies Wohnen sind gemäß gültiger Landesbauordnung umzusetzen.

Grundsätzlich wird großen Wert auf eine barrierearme Planung des gesamten Quartiers gelegt.

#### **Lärmschutzmaßnahmen**

Aufgrund des Verkehrslärms werden stellenweise Lärmschutzmaßnahmen (wie Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftung) notwendig (siehe auch Punkt B.2.4.3).

### B.3.3.1 FREIFINANZierter WOHNUNGSBAU

#### **Wohnungsmix**

Für die neu entstehende Wohnbebauung wird eine typologische Vielfalt für unterschiedliche Altersgruppen und Haushaltsgrößen angestrebt. Die große Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen soll einseitige Sozial- und Altersstrukturen entgegenwirken und langfristig ein abwechslungsreiches, lebendiges Quartiersleben ermöglichen. Erwartet wird deshalb ein Wohnungsmix aus 1- bis 5- Zimmer-Wohnungen, wobei der Schwerpunkt auf 2 - 3-Zimmer-Wohnungen gelegt wird.

|                    |                                       |                           |
|--------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| 1-Zimmer-Wohnung   | 25 m <sup>2</sup> – 35 m <sup>2</sup> | ca. 5% der Wohneinheiten  |
| 1 ½-Zimmer-Wohnung | 35 m <sup>2</sup> – 45 m <sup>2</sup> | ca. 10% der Wohneinheiten |
| 2-Zimmer-Wohnung   | 43 m <sup>2</sup> – 55 m <sup>2</sup> | ca. 20% der Wohneinheiten |

|                    |  |                           |
|--------------------|--|---------------------------|
| 2 ½-Zimmer-Wohnung | 55 m <sup>2</sup> – 65 m <sup>2</sup>  | ca. 20% der Wohneinheiten |
| 3-Zimmer-Wohnung   | 65 m <sup>2</sup> – 85 m <sup>2</sup>  | ca. 25% der Wohneinheiten |
| 4-Zimmer-Wohnung   | 80 m <sup>2</sup> – 95 m <sup>2</sup>  | ca. 15% der Wohneinheiten |
| 5-Zimmer-Wohnung   | 95 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup> | ca. 5% der Wohneinheiten  |

### **Grundrissvariabilität**

Um eine möglichst große Nutzungsvielfalt der Wohnungen für verschiedene Lebenskonstellationen und –phasen zu ermöglichen, sollen die Grundrisse eine möglichst hohe Nutzungsneutralität aufweisen und sowohl wirtschaftlichen Anforderungen als auch gesellschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht werden. Klar strukturierte Nutzungsbereiche, sinnvolle Verbindungen von Nutzungen sowie eine gute Ausnutzung der Erschließungsbereiche sind vorzusehen.

### **WOHNUNGSSTANDARDS**

#### **Sanitärausstattung**

|                        |  |
|------------------------|--|
| 1 - 1 ½-Zimmer-Wohnung | Bad mit Du/ WT /WC                       |
| 2 - 2 ½-Zimmer-Wohnung | Bad mit Du.od.BW/ WT /WC                 |
| 3-Zimmer-Wohnung       | Bad mit Du.od.BW/ WT /WC plus WC/ WT /Du |
| 4-Zimmer-Wohnung       | Bad mit BW/ WT /WC plus Du mit WC/ WT    |
| 5-Zimmer-Wohnung       | Bad mit BW/ WT /WC plus Du mit WC/ WT    |

Die Art und Anzahl der Bäder sind abhängig von der Wohnungsgröße. Die Dusch- und Wannenbäder sind generell prozentual zu verteilen.

Zusätzlich sind in den Wohnungen Waschmaschinen unterzubringen. Diese sind in den Bädern vorzusehen, sofern technisch möglich ggf. auch in den Abstellkammern.

#### **Küchen**

Die Küchen können auch als Wohnküchen ausgebildet werden. Eine optionale Trennung von Küche zu Wohnraum, sollte soweit konzeptionell möglich, berücksichtigt werden.

#### **Balkone | Loggien | Terrassen**

Die Wohnungen sollten jeweils über eigene großzügige und geschützte Außenräume in Form von Privatgärten, Terrassen sowie Balkonen und Loggien verfügen. Die Freibereiche sind mit einer Größe von 5 – 10% der Gesamtwohnfläche einzuplanen. Die Mindestgröße von Terrassen beträgt 4 m<sup>2</sup>.

#### **Abstellräume**

Abstellräume sind möglichst innerhalb der Wohnungen in einer Größe von 1 - 3 m<sup>2</sup> vorzusehen. Weitere Abstellmöglichkeiten sind im Keller mit einer Größe von 4 - 6 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

#### **Flur**

Der Flurbereich innerhalb der Wohnungen soll max. 10% der Wohnfläche aufweisen.

### **Eingangsbereiche**

Die Eingangsbereiche der Gebäude mit dem Außenraum sollen durch ihre gute Gestaltung zur Kommunikation einladen und die Adressbildung fördern.

### **B.3.3.2 GEFÖRDERTE WOHNUNGEN**

Gemäß dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell sind neben dem frei finanzierten Wohnungsbau 30% der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung vorzusehen. Folgende Förderprogramme sind zur Umsetzung des Projektes vorgesehen: Sozialmietwohnungen (SMW) und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME). Die Förderquote teilt sich wie folgt auf:

- 20% Sozialmietwohnungen
- 10% Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Das Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) kommt in diesem Planungsvorhaben nicht zum Tragen.

Die Wohnungen sind so zu planen, dass sie den jeweiligen Förderbestimmungen entsprechen.

#### **VORGABEN FÖRDERFÄHIGE SOZIALMIETWOHNUNGEN (SMW)**

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen für das Förderprogramm der Sozialmietwohnungen sind die Vorgaben aus den Durchführungshinweisen zum Landesraumwohlförderungsgesetz (DH-LWoFG) bindend:

- bis zu 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit bis zu 2 Wohnräumen,
- bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mindestens 2 und höchstens 3 Wohnräumen,
- bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mindestens 3 und höchstens 4 Wohnräumen,
- bis zu 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mindestens 4 und höchstens 5 Wohnräumen
- bis zu 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mindestens 5 und höchstens 6 Wohnräumen

Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss gemäß der DH-LWoFG mind. 10 m<sup>2</sup> und für 2 Kinder mind. 15 m<sup>2</sup> groß sein.

Die in den DH-LWoFG genannten Wohnungsgrößen dürfen zur Einhaltung der Förderfähigkeit um max. 5% über- oder unterschritten werden. Ziel der Planung sollte jedoch sein, die Überschreitung bei der Planung nicht auszunutzen.

Die Überschreitung der Wohnflächengrenze bei barrierefrei nutzbarem Wohnraum nach DIN 18040-2 – bei gleichbleibender Wohnraumzahl – um bis zu 15 m<sup>2</sup> ist zulässig und förderfähig.

#### **Wohnungsgemenge**

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1 – 2 Zimmer                   | ca. 30% der Wohneinheiten |
| 2 – 3 Zimmer                   | ca. 20% der Wohneinheiten |
| 3 – 4 Zimmer                   | ca. 20% der Wohneinheiten |
| 4 – 5 Zimmer bzw. 5 – 6 Zimmer | ca. 30% der Wohneinheiten |

Jede fünfte Sozialmietwohnung ist barrierefrei und jede zehnte rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 zu erstellen.

### **VORGABEN FÖRDERFÄHIGE MIETWOHNUNGEN FÜR MITTLERE EINKOMMENSBEZIEHER (MME)**

Bezüglich der Wohnungsgrößen der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher sind nach den geltenden Richtlinien folgende Bandbreiten vorgesehen.

- 55 m<sup>2</sup> bis zu 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit bis zu 2 Wohnräumen,
- 70 m<sup>2</sup> bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 Wohnräumen,
- 85 m<sup>2</sup> bis zu 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Wohnräumen,
- 95 m<sup>2</sup> bis zu 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 Wohnräumen.

Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss gemäß der DH-LWoFG mind. 10 m<sup>2</sup> und für 2 Kinder mind. 15 m<sup>2</sup> groß sein.

Eine Überschreitung der Wohnflächen um 10 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18040-2 barrierefrei gebaut wird.

#### **Wohnungsgemenge**

Der Schwerpunkt wird auf 4-Zimmer-Wohnungen gelegt.

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| 1 – 2 Zimmer | ca. 20% der Wohneinheiten |
| 3 Zimmer     | ca. 20% der Wohneinheiten |
| 4 Zimmer     | ca. 50% der Wohneinheiten |
| 5 Zimmer     | ca. 10% der Wohneinheiten |

### **B.3.4. VORGABEN GEWERBEFLÄCHEN**

Zur Belebung und zur Stärkung des Quartiers soll neben Wohnraum auch ein Flächenangebot für gewerbliche Einheiten (vor allem büroähnliche Nutzung – wie z.B. Dienstleistung, Verwaltung, Praxen, Co-Working für Bewohner etc. sowie weitere Arten von nicht störendem Gewerbe – wie z.B. Labor, Forschung & Entwicklung, Fitness) geschaffen werden. Einzelhandelsflächen sind nicht vorgesehen. Die gewerblichen Nutzungen sollen möglichst in einem Gebäudekörper zusammenhängend und getrennt von den Wohnnutzungen vorgesehen werden. Die Ausgestaltung der Gewerbeflächen sollte einen modernen Bürostandard mit flexiblen Flächengestaltungsmöglichkeiten (Großraum, Zellen, Einzelbüro, Aufenthalts-/ Meetingbereiche etc.) und eine Aufteilbarkeit der Flächen ab 400 m<sup>2</sup> je Einheit, aber auch großflächige Nutzungen (Einzelnutzer/Single Tenant) ermöglichen.

#### **WEITERE NUTZUNGEN**

##### **Kindertagesstätte**

Gemäß den SIM-Richtlinien sind die durch eine Neubebauung benötigten sozialen Infrastrukturen (i.d.R. Kita, öffentliche Grünflächen sowie Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche) im Plangebiet zu kompensieren.

Auf dem Wettbewerbsgrundstück soll – basierend auf der Annahme einer möglichen Realisierung von 200 WE - eine 5-gruppige Kindertagesstätte (2 Gruppen GT 0 - 3, 1 Gruppe GT 0 – 6 und 2 Gruppen GT 3 – 6) mit einem Flächenbedarf von ca. 540 – 560 m<sup>2</sup> plus 38% Verkehrsfläche zzgl. Technikfläche und einer Außenspielfläche von 800 m<sup>2</sup> eingeplant werden. Im Rahmen der SIM-Richtlinien wird folgendes festgelegt: „Die Kindertagesstätte ist bevorzugt im Erdgeschoss einzuplanen, da ein barrierefreier Zugang erforderlich ist und die Kinder selbstbestimmt das Außengeländes betreten können. Die Verpflegung der Kindergarten- bzw. Krippenkinder erfolgt über eine Essensanlieferung in Thermoboxen. Die Anlieferung durch einen Transporter ist in der Planung zu berücksichtigen.

Die Außenspielflächen sind so anzuordnen, dass Sie möglichst die Privatsphäre der Kinder sowie die Lärmbelastung der Anwohner berücksichtigt.

Bei der Planung des Standortes sind zudem die besonderen Anforderungen an den Lärmschutz zu berücksichtigen sowie Erschließungs- und Nutzungskonflikte zu vermeiden.“

Im Wettbewerb ist zu untersuchen, wie die Realisierung einer Kindertagesstätte mit Außenspielflächen - unter Berücksichtigung der oben genannten sowie der weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen - auf dem Grundstück möglich ist.

### **B.3.5. ERSCHLISSUNG / PARKIERUNG**

#### **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rümelinstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über die Rosensteinstraße erreicht. In einer aktuellen, verkehrsplanerischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die dort geplante Zu- und Ausfahrt die Verkehrsbelastungen des Bauvorhabens leistungsfähig aufnehmen kann und somit keine weitere Zu- und Ausfahrt über die Rümelinstraße erforderlich ist.

Generell wird ein verkehrsberuhigtes Wohnquartier angestrebt. Verkehrsflächen sind möglichst gering zu halten. Die notwendigen Rettungszufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen.

#### **ÖPNV**

Das Gebiet ist mit den an der Nordbahnhofstraße liegenden Haltestellen „Milchhof“ und „Mittnachtstraße“ an das öffentliche Stadtbahnnetz angebunden. Die Haltestellen befinden sich in jeweils rund 350 m Entfernung zum Wettbewerbsgrundstück. Die U-Bahn-Linie verkehrt im 10 Minuten-Takt.

Durch die unmittelbare Nähe zum neu entstehenden Stadtgebiet und einer damit eingehenden Weiterentwicklung der urbanen Infrastruktur wird das Baugrundstück von weiteren Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr profitieren. Eine neue S-Bahn Haltestelle, die südlich der Mittnachtstraße entsteht und nur eine Haltestelle vom Hauptbahnhof entfernt liegt, ist bereits in Bau und wird 2025 in Betrieb gehen. Da die Haltestelle die Stammstrecke der S-Bahnlinie erweitert, kann auch hier mit einer sehr guten Taktung gerechnet werden.

Die damit sehr günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird in der Berechnung des Stellplatzbedarfs berücksichtigt.

#### **Erschließung**

Die äußere Erschließung sollte eine klar lesbare Orientierung auf dem Plangebiet vorgeben. Die Wege sollen gut einsehbar sein und möglichst kurze Wege zu den Hauseingängen bzw. zu den gewerblichen Nutzungen ermöglichen. Zudem ist eine gute Zuwegung zur Quartiersgarage zu berücksichtigen. Im Entwurf ist an geeigneter Stelle ein Zugang von der Neubebauung in die Tiefgarage der Rosenstein Mitte vorzusehen. Die aktuell vorliegenden Pläne der Rosenstein-Mitte (EG und UG) werden zur Prüfung der möglichen Anschlüsse an die Tiefgarage in Anlage 07 zur Verfügung gestellt.

Eine sinnvolle Ost-West-Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr durch das Gebiet sollte über einen Zugang von der Rümelinstraße zur Rosensteinstraße vorgeschlagen werden. Die Wegführung sollte hierbei über nördlichsten Bereich des Projekts „Rosenstein Mitte“ (Flst. 9318/18) erfolgen. Die anschließende weitere Wegführung über das Plangebiet Rümelinstraße 32 + 38 ist durch die Wettbewerbsteilnehmer vorzuschlagen.

### **Parkierung**

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze können in einer gemeinsamen Quartiersgarage mit dem in der Realisierung befindlichen Rosenstein Mitte untergebracht werden. Hierfür soll eine gute Zugänglichkeit von der Rümelinstraße 32 + 38 zu den Stellplätzen gewährleistet werden. Die Zuwegung kann entwurfsabhängig im EG oder im UG erfolgen (siehe Schnitte, Anlage 07).

Insgesamt werden in der derzeit gebauten Tiefgarage 352 Stellplätze realisiert.

Durch die sehr gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr und eine Wohnnutzung im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus ist eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze um 70% zulässig. Für die Rosenstein Mitte werden demnach 212 – 216 Stellplätze benötigt. Die weiteren 135 – 141 Stellplätze werden der Rümelinstraße 32 + 38 zur Verfügung gestellt. Damit können die für das Bauvorhaben benötigten Stellplätze für die Wohn- und Gewerbeeinheiten voraussichtlich abgedeckt werden. Eine Überprüfung soll über die Stellplatzsatzung der Stadt Stuttgart (siehe Anlage 13) erfolgen.

Desweiteren soll im sozialen Mietwohnungsbaus einen Reduzierungsfaktor um weitere 30 % in Anrechnung gebracht werden, sodass bei Projekten des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit optimaler ÖPNV-Anbindung keine Verpflichtung zum Nachweis von Kraftfahrzeugstellplätzen mehr besteht.

Innerhalb des Plangebiets sollten 2 oberirdische Stellplätze eingeplant werden, die von externen Besuchern oder Dienstleister, wie z.B. Pflegedienste, genutzt werden können.

### **Fahrradabstellflächen**

Die Fahrradabstellplätze bzw. der Fahrradraum müssen gut zugänglich, leicht auffindbar und mit Anschließmöglichkeiten ausgestattet sein. Pro Wohneinheit sollen mindestens 2 Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Die den Wohnungen direkt zugeordneten Abstellräume (im Untergeschoss) sollen ausreichend groß bemessen werden, damit die Bewohner ihre weiteren Fahrräder auch dort abstellen können. Über einen leicht erreichbaren und ausreichend dimensionierten Aufzug sollen die Fahrräder/ Lastenfahrräder nach oben transportiert werden können.

Die einzelnen Abstellräume müssen zur Abstellung der Fahrräder gut zugänglich sein, Abstellräume innerhalb der Wohnung sind dazu nicht geeignet. Die Fahrradabstellräume sollen

dezentral verteilt sein und sollen nicht durch Schleusen erreicht werden müssen. Oberirdische Fahrradstellplätze sollten in der Nähe der Eingänge liegen und mit Anschließmöglichkeiten versehen werden.

Für Lastenräder sind zusätzlich zu den Fahrradabstellplätzen mindestens weitere 10% an Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Diese sind mit entsprechendem Platzbedarf zu kalkulieren und bedürfen ähnliche Voraussetzungen bezüglich Erreichbarkeit und Anschließmöglichkeit wie bei Fahrrädern. Je Lastenrad wird dabei ein Platzbedarf von 1,20 m x 2,60 m bemessen. Für mindestens 30 % der Fahrradstellplätze sollte eine Lademöglichkeit für E-Bikes berücksichtigt werden.

### **B.3.6. FREIANLAGEN**

Für das Areal sind barrierefreie sowie geeignet dimensionierte und orientierte Freianlagen vorzusehen. Im Rahmen des Wettbewerbs ist ein Nutzungslayout mit Dimensionierung und Zuweisung der Nutzungsbereiche, Zugänge, Zufahrten, private Freibereiche u. ä. vorzuschlagen. Aussagen zu Materialien, Bepflanzung o. ä. sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

In einem stimmigen Gesamtkonzept nachzuweisen ist eine ökologisch anspruchsvolle Freiraumgestaltung mit einem hohen Begrünungs- und Baumanteil. Dabei sollten alle begrünten Anteile im Freiraum 30 % betragen.

Es sind zum Aufenthalt einladende und angemessen repräsentative, altersübergreifende Außenräume zu gestalten. Die unterschiedlichen Wegeverbindungen und räumlichen Beziehungen zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen sind zu berücksichtigen. Zudem sollte die Zonierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen klar erkennbar sein.

Zur Vernetzung des Quartiers in das umliegende Gebiet ist eine Ost-West-Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer einzuplanen. Dieser ist nicht für den Kfz-Verkehr vorzusehen.

Für die Kommunikation und Begegnung der Bewohner soll der Freiraum an geeigneter Stelle öffentliche, leicht zugängliche und attraktive Plätze und Treffpunkte vorsehen, der einen Austausch untereinander fördert und eine Identitätsbildung positiv beeinflusst.

Zudem werden Aussagen zur Gestaltung der privaten Freiräume innerhalb des Quartiers erwünscht. Zur Ergänzung dieser sind Dachterrassen/ Dachgärten (Urban Gardening) möglich. Die Nebenanlagen (Dachterrassen, Dachgärten, Aufzugsaufahrten) können eine Fläche von max. 20% einnehmen.

Bestandsbäume sind im Entwurf nicht zu berücksichtigen (siehe Baumbewertung, Anlage 12). Im Rahmen des Freianlagenplans sollen Neubepflanzungen vorgesehen werden. Dabei sind für Baumstandorte auf unterbauten Flächen Pflanzgruben von mind. 12 m<sup>3</sup> auf 1 m Tiefe einzuplanen. Ansonsten ist von einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm auszugehen.

#### Spielfläche nach LBO

Für die auf dem Wettbewerbsgrundstück neu entstehenden Wohnungen sind die gem. § 9 Abs.2 LBO notwendigen Spielplatzflächen für Kinder nachzuweisen. Erfahrungsgemäß ergibt sich einen Flächenbedarf von ca. 4 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.

Die öffentlichen Spielflächen sind an geeigneter Stelle einzuplanen. Die als Kinderspielflächen anzurechnenden Flächen sind in den Plänen darzustellen und der Bedarf rechnerisch nachzuweisen.

#### Öffentliche Spielflächen

Die öffentlichen Spielflächen sind an geeigneter Stelle einzuplanen. Die als Kinderspielflächen anzurechnenden Flächen sind in den Plänen darzustellen und der Bedarf rechnerisch nachzuweisen. Der Richtwertbedarf beträgt 3 m<sup>2</sup>/Einwohner gemäß der Fortschreibung des Spielflächenleitplans 2011/12. Die Vorhaben im zukünftigen Rosensteinpark und die Anbindung/Vernetzung bestehender Spielflächen sind zu berücksichtigen.

Generell ist bei der Neuplanung eine Flächenüberlagerung der öffentlichen Spielflächen in die Grünflächen möglich. In diesem Fall zählt bei der Spielflächenberechnung die öffentliche Spielfläche als solche, die Grünfläche mit der Spielfläche wird insgesamt dem Begrünungsanteil zugerechnet.

#### Abfallentsorgungskonzept

Ein Abfallentsorgungskonzept mit Abfallsammelplätzen und Abholstandorten ist aufzuzeigen. Da die Müllbehälter an Abholtagen nicht im öffentlichen Raum aufgestellt werden dürfen, sind die Abholstandorte innerhalb des Wettbewerbsgrundstücks vorzusehen.

## **B.4 ALLGEMEINE ZIELE, VORGABEN UND EMPFEHLUNGEN**

Ziel des Wettbewerbs ist es, architektonische Lösungsansätze für die Umsetzung der beschriebenen Planungsaufgabe zu finden. Ein wichtiger Schwerpunkt der Aufgabenstellung liegt in der maßstäblichen und funktionalen Umsetzung des Raumprogramms sowie einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Planung.

Folgende Themen sind dabei von besonderer Bedeutung:

### **B.4.1. GESTALTUNG**

Die Ausloberin wünscht sich innovative und funktionale Planungsvorschläge für die in der Aufgabenstellung beschriebenen Nutzungen. Von den Teilnehmern werden Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen eine höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen. Des Weiteren ist auch Rücksicht auf die im anschließenden Betrieb laufenden Kosten zu nehmen – im Sinne einer Optimierung der Lebenszykluskosten.

### **B.4.2. FUNKTIONALITÄT**

#### **Nutzbarkeit sowie kommunikationsfördernde Flächen und Räume**

Neben der Erfüllung des Raumprogrammes und der spezifischen Nutzeranforderungen gewährleistet eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes. Dabei ist eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Freiflächen, Erschließungs- und Begegnungsflächen anzustreben.

#### **Barrierefreiheit**

Barrierefreiheit erhöht den Wert und die Attraktivität für alle gesellschaftlichen Gruppen und betrifft vor allem Menschen mit motorischen oder sensorischen Einschränkungen. Durch den demografischen Wandel wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung künftig steigen. Eine zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklung muss dem gerecht werden.

Mobilitäts- und sehbehinderte Menschen müssen sämtliche dem allgemeinen Besucher- und Nutzerverkehr dienende öffentliche Bereiche ohne fremde Hilfe und Umwege, extern wie intern, gleichberechtigt erreichen können. In der frühen Planungsphase der Wettbewerbsaufgabe sollen die Anforderungen zum barrierefreien Bauen im Sinne der LBO erfüllt werden.

#### **Brandschutz**

Die Grundzüge der Brandschutzkonzeption sollen zusammenfassend beschrieben und in geeigneter Weise zeichnerisch verdeutlicht werden, insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte:

- Konzept: notwendige Flure oder Nutzungsbereiche
- Feuerwehraufstellflächen
- Wesentliche Brand- und Rauchabschnitte
- Darstellung der Brandschutzkonzeption
- Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

### **B.4.3. KOMFORT UND GESUNDHEIT**

#### **Sicherheit**

Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

#### **Licht**

Durch einen angemessenen Öffnungsanteil der Fassaden ist neben einer guten Sichtverbindung nach außen eine hohe Tageslichtverfügbarkeit zu gewährleisten. Ein zu großer Öffnungsanteil kann in den Sommermonaten jedoch auch zu einer Überhitzung der Räume führen. Daher ist in Abhängigkeit zum Fensterflächenanteil und dessen Orientierung auf einen funktionstüchtigen Sonnenschutz zu achten.

#### **Akustik**

Gute Akustikmaßnahmen stellen einen wichtigen funktionalen Aspekt dar, ihnen kommt in allen Funktionsbereichen eine besondere Bedeutung zu.

Es wird eine lärmoptimierte Anordnung der Nutzungsbereiche angestrebt. Bäder und Küchen sollten z.B. zwecks Vermeidung von Schallüberschneidungen möglichst nicht über den Schlafräumen angeordnet werden. Zudem ist die Verkehrslärmproblematik wie auch der Schutz vor weiteren möglichen Lärmquellen (wie z.B. durch das Internationale Stadtteilzentrum Haus 49 und ggf. der Kindertagesstätte) zu berücksichtigen.

#### **Raumklima**

Darüber hinaus wird besonderer Wert auf die zu erwartende Innenraumqualität gelegt. Dazu zählt insbesondere eine hohe Raumluftqualität. Über sinnfällige passive Maßnahmen (Bauweise, Speicherfähigkeit der Bauteile/ Bauteilaktivierung, Orientierung, abgestimmter Fensterflächenanteil) ist das Raumklima bereits in der Vorplanung weiter zu optimieren.

### **B.4.4. WIRTSCHAFTLICHKEIT**

#### **Flächeneffizienz**

Bei der Umsetzung der Funktionsflächen wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Die Flächeneffizienz von Wohnfläche im Verhältnis zur Bruttogrundfläche sollte min. 80% betragen. Zur wirtschaftlichen Machbarkeit des Bauvorhabens ist eine Geschossfläche von mind. 18.000 m<sup>2</sup> GF vorzusehen.

#### **Umnutzungsfähigkeit**

Eine hohe Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wertestabilität und langfristiger Funktionalität von Gebäuden. Auf flexible Gebäudestrukturen wird Wert gelegt.

#### **Lebenszykluskosten**

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben. Im Entwurfskonzept sind die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen durch:

- die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (v.a. Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade etc.)
- geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung
- eine Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade
- die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik
- die Recyclingfähigkeit der verwendeten Materialien bzw. durch ein nachhaltiges Materialkonzept

### **B.4.5. RESSOURCEN UND ENERGIE**

Die Neubebauung soll einen wichtigen Beitrag zu den Themen nachwachsende Rohstoffe, Klimaschutz und Nachhaltigkeit darstellen. Im Rahmen des Wettbewerbs ist ein ganzheitliches Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vorzusehen.

Die Ausloberin beabsichtigt die Baumaßnahme gemäß den Anforderungen des Zertifizierungslabels DGNB in Gold zu errichten.

### **Flächenversiegelung**

Die Bebauung sowie die dazu benötigten Erschließungsbereiche sind mit einem möglichst geringen Flächenaufwand bzw. einer geringen Flächenversiegelung zu planen.

### **Niederschlagsmanagement**

Von den Teilnehmern werden Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser erwartet.

Der auf den Dach- und horizontalen Flächen anfallende Niederschlag soll über Retentions- und Versickerungsanlagen dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Die Nutzung des Regenwassers ist zu prüfen.

Das gesamte Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks zu bewirtschaften. Das Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück versickern.

Gemäß dem auf Grundlage der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie des WHG neu erschienenen Arbeitsblatt DWA-A 102 soll bei der Neuerschließung oder Überplanung von Quartieren die Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts des unbebauten Zustands“ angestrebt werden. Dies bedeutet für ein Entwässerungskonzept, dass durch Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Begrünung der Wasserhaushalt der zukünftig bebauten Fläche hinsichtlich der Komponenten Abfluss, Versickerung und Verdunstung an den **unbebauten Zustand** anzunähern ist. Als Planungsgrundsatz gilt es, den Oberflächenabfluss zu verringern und die Grundwasserneubildung und insbesondere auch die Verdunstung zu erhöhen. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung existieren eine Vielzahl praxisbewährter Maßnahmen zur Erreichung der o. g. Zielvorgabe. Die Maßnahmen müssen möglichst frühzeitig in den Planungen funktional und gestalterisch gemeinsam mit dem Städtebau und der Freiraumplanung berücksichtigt werden.

### **Energiebedarf**

Die sparsame und rationelle Energieverwendung ist aufgrund knapper Ressourcen und zum Schutz der Umwelt eine vorrangige Aufgabe unserer Zeit. Durch Senkung des Energieverbrauchs sollen die Kohlendioxid-Emissionen reduziert werden. Ziel ist es, möglichst wenig Energie zu verbrauchen, langfristig den erforderlichen Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen zu decken und eine möglichst CO<sup>2</sup>-neutrale Energieversorgung zu erreichen.

Die Neubebauung ist auf Grundlage der geltenden Vorschriften zu planen.

Die Wohngebäude müssen mindestens entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 40“ errichtet werden.

Es wird insbesondere Wert auf folgende Ziele gelegt:

- Das Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zum Bauwerksvolumen (A/V) soll möglichst klein sein (Kompaktheit).

- Der sommerliche Wärme- und Blendschutz muss sichergestellt sein.
- Die Nutzung der passiven Solarenergie bei gleichzeitiger Vermeidung von sommerlicher Überhitzung.
- Zur Reduzierung von Wärmeverlust (Winter) bzw. – eintrag (Sommer) ist der Glasflächenanteil zu minimieren

Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres Energiekonzepts „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“. Zielvision ist eine klimaneutrale Landeshauptstadt in 2050.

Für das Bauprojekt Rümelinstraße 32 und 38 soll in diesem Zusammenhang ein innovatives Energiekonzept realisiert werden, das Ökologie und Wirtschaftlichkeit kombiniert. Durch erhöhten baulichen Wärmeschutz und die Nutzung lokaler Energiequellen, insbesondere Solarenergie durch PV-Anlagen, wird der Ausstoß von Schadstoffen vermieden und der Ressourcen- bzw. Umweltschutz vorbildlich umgesetzt.

#### **Ressourcenverbrauch**

Zur Minimierung des Treibhauspotentials, der grauen Energie, sowie des Schadstoff- und Chemikalieneinsatzes sind ökologische Baustoffe, die sowohl für die Umwelt (bei Herstellung, im eingebauten Zustand und in der Recyclingfähigkeit) als auch für den Menschen verträglich sind, vorzusehen. Ein Gebäudematerialpass wird angestrebt.

#### **Energiebedarfsdeckung**

Zur Deckung des Energiebedarfs sollen bevorzugt lokale, erneuerbare Energien, wie zum Beispiel Solarenergie, Geothermie oder Abwasserwärme, genutzt werden.

Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden großflächig mit Solaranlagen belegt. Über der begrünten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken.

Die Installation von Photovoltaikmodulen an geeigneten Fassaden ist frühzeitig in die architektonische Gestaltung zu integrieren.

In unmittelbarer Umgebung ist ein Fernwärmenetz vorhanden. Die Ausloberin geht davon aus, dass ein Anschluss an das Fernwärmenetz an der Ecke Eckartstr./ Rümelinstraße möglich ist (siehe Anlage 08 Leitungspläne).

#### **Nachhaltigkeit**

Die Ausloberin legt Wert auf eine nachhaltige Bauweise. Es wird ein Konzept erwartet, das besonders im Hinblick auf die eingesetzte Technik und Energieversorgung beschreibt, wie Energie eingespart wird, regenerative Energien genutzt werden und eine ökologische Umweltverträglichkeit hergestellt wird. Um eine nachhaltige, langfristige Nutzung sicherzustellen, ist auf eine energieeffiziente Bauweise mit sehr guten Wärmedämmwerten zu achten.

Geeignete Dachflächen werden vollständig, Fassadenflächen werden großflächig begrünt.

**Baustoffe**

Es sind ökologische Baustoffe die sowohl für die Umwelt (bei Herstellung, im eingebauten Zustand und in der Recyclingfähigkeit) als auch für den Menschen verträglich sind, vorzusehen.

**C. ANLAGEN 1 – 17**

Die Ausloberin, 27.04.2022

