

Auslobung

ALDI Projektentwicklung in Stuttgart, Deckerstraße 75 Architekturwettbewerb



Auslober:
ALDI SE & Co. KG
Riedstrasse 8-12
72631 Aichtal

Verfahrensbetreuung:
Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

AUSLOBER

Bauherr und privater Auslober des Verfahrens ist

ALDI SE & Co. KG

Riedstrasse 8-12
72631 Aichtal

Ansprechpartnerin:

Sandra Sölch

Tel.: +49 (0) 7127 958-124
Mail: sandra.soelch@aldi-sued.de

BETREUUNG UND DURCHFÜHRUNG DES WETTBEWERBS

Das Verfahren wird betreut durch

Drees & Sommer SE

Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

Julian Sattler

Tel.: +49 (0) 711 1317-2897
Mail: julian.sattler@dreso.com

Ansprechpartner:

N.N.

MITWIRKUNG

An der Erstellung der Auslobung hat mitgewirkt die

Landeshauptstadt Stuttgart

Marktplatz 1
70173 Stuttgart

Ansprechpartnerin:

Johanna Kretschmer

Tel.: +49 (0) 711 216-20144
Mail: Johanna.Kretschmer@stuttgart.de

Veronika Nemeth

Tel.: +49 (0) 711 216-20141
Mail: Veronika.Nemeth@stuttgart.de

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter.

Inhalt:

A	Anlass und Ziel	1
B	Verfahren	3
B. I	Formale Bedingungen des Verfahrens	3
B. II	Beteiligte	4
B. III	Beurteilung	8
B. IV	Preise und Honorare	10
B. V	Weitere Bearbeitung	10
B. VI	Ablauf und Termine	12
C	Wettbewerbsleistungen	14
C. I	Geforderte Wettbewerbsleistungen	14
C. II	Formale Vorgaben	17
D	Standort und übergeordnete Aspekte	19
D. I	Lage, Beschaffenheit und Umgebung des Grundstücks	19
D. II	Entwicklung des Wettbewerbsgebiets	21
D. III	Verkehrliche Erschließung	22
E	Zielformulierung	24
E. I	Städtebau, Architektur und Planungsrecht	24
E. II	Nutzeranforderungen	31
F	Planungsvorgaben	36
F. I	Gebäudekonzeption.....	36
F. II	Gebäudetechnik.....	37
F. III	Fassadenkonzeption	37
F. IV	Vorschriften und Richtlinien	39
G	Anlagen	40

A Anlass und Ziel

- A.01 ALDI Süd betreibt in 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt, Deckerstraße 75 seit 19. November 1998 eine eingeschossige Filiale mit derzeit 930 m² Verkaufsfläche und insgesamt 1.516 m² Nutzfläche. 110 Stellplätze stehen ebenerdig zur Verfügung.
- A.02 Die Immobilie steht im Eigentum von ALDI. Die Grundstücksfläche beträgt 7.706 m².
- A.03 Auf dem Grundstück ist eine komplette Neuordnung vorgesehen. Die heutige ALDI-Filiale soll abgebrochen werden und der Standort einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden.
- A.04 Im Erdgeschoss soll wieder eine ALDI-Filiale mit 1.350 m² Verkaufsfläche und einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.050 m² angesiedelt werden. Über die Verkaufsfläche wurde nach gutachterlicher Untersuchung mit der Stadtplanung der Landeshauptstadt Stuttgart ein Einvernehmen erzielt. Die ALDI-Filiale soll um die Nutzungen Wohnen, Kindertagesstätte (KiTa) und ein Café/Bäcker sowie Parken ergänzt werden.
- A.05 Die Kfz-Stellplätze für Bewohner, Besucher und Kunden des Marktes und des Cafés sollen in einer Tiefgarage in einem Untergeschoss mit einer Kapazität von max. 200 Stellplätzen untergebracht werden. Für die Nichtwohnnutzung sind nur baurechtlich notwendige Stellplätze vorzusehen. Die Förderung des Umweltverbundes ist ein wesentlicher Projektbestandteil und wird über ein verbindliches Mobilitätskonzept gesichert.
- A.06 Im Erdgeschoss ist weiter ein großzügiges Café/Bäckerei mit Außensitzmöglichkeiten geplant. Zudem soll eine KiTa im EG und/oder dem 1. OG ihren Platz finden, der ein Außenbereich mit Spielplatz angegliedert wird. Die Kita soll Platz für 4 Gruppen mit maximal 60 Kinder Raum bieten. Es sind insgesamt 600 m² Außenspielfläche einzuplanen.
- A.07 In den weiteren Geschossen sollen Wohnungen geplant werden, die ausschließlich vermietet werden sollen. Es soll ein ausgewogener Mix aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen angeboten werden. Dabei wird auch das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) berücksichtigt: 30 % der neu geschaffenen BGF für Wohnen sind für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.



Abbildung 1: Lageplan Grundstück

- A.08 Als Voraussetzung für das Erreichen dieser Planungsziele soll für die Neuordnung des Grundstückes ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die entsprechenden Beschlüsse müssen noch gefasst werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen der Bauleitplanung zugrunde gelegt werden.
- A.09 Gegenstand des Wettbewerbs ist der Entwurf des gesamten Gebäudekomplexes sowie die dazugehörigen Außenanlagen. Dabei sind entsprechende Nutzungsbereiche und -zonen zu berücksichtigen.
- A.10 Im Ergebnis dieses Architekturwettbewerbs soll ein architektonisch durchdachtes Projekt gefunden werden, das die Potentiale des Standorts bestmöglich ausschöpft und diesen städtebaulich in das Umfeld integriert. Es soll eine qualitativ hochwertige Architektur entstehen, die sowohl den funktionalen Ansprüchen als auch den Anforderungen an ein zukunftsweisendes Gebäude gerecht wird.
- A.11 Der Architekturwettbewerb erfolgt in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart.
- A.12 Die erforderlichen Vorgaben und Standards sind im Kapitel F der Auslobungsunterlage formuliert.

B Verfahren

B. I Formale Bedingungen des Verfahrens

GRUNDSÄTZE UND RICHTLINIEN

- B.01 Die Durchführung dieses Architekturwettbewerbs erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013, soweit nachstehend keine anderen Festlegungen getroffen werden. Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.
- B.02 Das Verfahren wird in Form eines Einladungswettbewerbs gemäß § (3) RPW auslobt. Die Wettbewerbsbeiträge bleiben bis zur Entscheidung des Preisgerichts anonym.
- B.03 Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Kommunikation mit den Verfahrensbeteiligten erfolgt per E-Mail.
- B.04 Die Wettbewerbsbedingungen basieren auf den folgenden Grundsätzen: Gleichbehandlung aller Teilnehmer im Wettbewerb, Bewertung aller Wettbewerbsbeiträge ausschließlich nach klaren, vordefinierten und nichtdiskriminierenden Kriterien, Bewertung aller Wettbewerbsbeiträge durch ein unabhängiges, kompetentes Preisgericht, Anonymität der Wettbewerbsbeiträge.

EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG

- B.05 Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Verfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse, dürfen nur über den Auslober abgegeben werden.
- B.06 Alle Unterlagen sind von den Teilnehmern, Preisrichtern, Sachverständigen, Vorprüfern und Gästen vertraulich zu behandeln. Die Veröffentlichung von Planungsunterlagen des Verfahrens bzw. deren Weitergabe an Dritte ist nur über den Auslober und seine Vertreter zulässig.
- B.07 Alle zuvor genannten Beteiligten willigen durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren zudem ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Wettbewerb bei Drees & Sommer gespeichert werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Position im Verfahren, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden. Gemäß §6 des novellierten Datenschutzgesetzes ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Daten fehlt.

B. II Beteiligte

AUSLOBER

Bauherr und privater Auslober des Verfahrens ist

ALDI SE & Co. KG

Riedstrasse 8-12
72631 Aichtal

Ansprechpartnerin:

Sandra Sölch

Tel.: +49 (0) 7127 958-124
Mail: sandra.soelch@aldi-sued.de

BETREUUNG UND DURCHFÜHRUNG DES WETTBEWERBS

Das Verfahren wird betreut durch

Drees & Sommer SE

Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

Ansprechpartner:

Julian Sattler

Tel.: +49 (0) 711 1317-2897
Mail: julian.sattler@dreso.com

N.N.

MITWIRKUNG

An der Erstellung der Auslobung hat mitgewirkt die

Landeshauptstadt Stuttgart

Marktplatz 1
70173 Stuttgart

Ansprechpartnerin:

Johanna Kretschmer

Tel.: +49 (0) 711 216-20144
Mail: Johanna.Kretschmer@stuttgart.de

Veronika Nemeth

Tel.: +49 (0) 711 216-20141
Mail: Veronika.Nemeth@stuttgart.de

TEILNEHMER

- B.08 Die folgenden 7 Architekturbüros wurden aufgrund ihrer Qualifikation aus vergleichbaren Verfahren vom Bauherrn, dem Projektteam und der Landeshauptstadt Stuttgart vorab zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt und haben ihre Teilnahme verbindlich zugesagt:

ARP Architekten Partnerschaft GbR,
Stuttgart

Weinbrenner.single.arabzadeh.Architektengemeinschaft,
Stuttgart

Schwarz Architekten,
Stuttgart

KUBUS360 GmbH,
Stuttgart

Project GmbH,
Esslingen

BWK.Architekten,
Stuttgart

LIMA architekten
Stuttgart

- B.09 Zur Bearbeitung des Wettbewerbs sind nur die zur Teilnahme aufgeforderten Architekten oder ihr Büro berechtigt.
- B.10 Die Hinzuziehung eines Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

PREISRICHTER

- B.11 Die Beurteilung der eingereichten Entwürfe sowie die Auswahl der Preisträger erfolgt durch ein Preisgericht. Dieses wurde durch den Auslober und in Anlehnung an die RPW 2013 bestimmt. Das Preisgericht besteht jeweils zur Hälfte aus fachlich qualifizierten, sachlich bestimmten, unabhängigen Fach- und Sachpreisrichtern.
- B.12 Die Preisrichter und ihre Stellvertreter haben ihr Amt persönlich und unabhängig allein nach fachlichen Gesichtspunkten auszuüben. Zu Beginn der Sitzung wählt das Preisgericht aus dem Kreis der Fachpreisrichter einen Vorsitzenden sowie einen Stellvertreter.
- B.13 Die Fachpreisrichter müssen während der gesamten Preisgerichtssitzung anwesend sein. Das gilt auch für stellvertretenden Fachpreisrichter, wenn sie bei Ausscheiden eines Fachpreisrichters die Stimme übernehmen sollen. Sachpreisrichter können sich vorübergehend vertreten lassen.
- B.14 Sachverständige sollen anerkannte Fachleute ihres Fachgebietes sein. Sie sollen den Auslober bei der Vorbereitung der Wettbewerbsunterlagen sowie die Vorprüfung und das Preisgericht beraten. Sachverständige haben kein Stimmrecht.

- B.15 Die Fach- und Sachpreisrichter haben gleiches Stimmrecht. Bei den Entscheidungen des Preisgerichts erfolgen Beschlüsse durch einfache Mehrheit. Im ersten Rundgang müssen die Beschlüsse auf Ausscheiden einer Arbeit entsprechend RPW 2013 einstimmig sein; die Mehrheit reicht nicht.
- B.16 Das Preisgericht setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

FACHPREISRICHTER**Peter Pätzold**

Bürgermeister, Landeshauptstadt Stuttgart

Corinna Althanns

Leiterin Abteilung Städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart

Axel Lohrer

Landschaftsarchitekt, München

Prof. Cornelia Bott

Landschaftsarchitektin, Korntal-Münchingen

Pitt Becker

Architekt, PLAN.B – Freie Architekten & Ingenieure, Mainz-Kastel

Christoph Rack

Architekt, Rack Architekten GmbH, Gelnhausen

Jörg Kühn

Architekt, Planungsgesellschaft Jörg Kühn mbH, Eppelborn

Lisa Zocher-Spiekermann

Manager Real Estate ALDI SÜD, Mülheim

Kerstin Buck

Manager Real Estate ALDI SÜD, Murr

Norbert Krieger

Manager Real Estate ALDI SÜD, Helmstadt

STELLVERTRETENDE FACHPREISRICHTER**Stephan Oehler,**

Leiter Abteilung Verkehrsplanung, Stadtgestaltung, Landeshauptstadt Stuttgart

Bettina Scheer,

PE Becker Planung + Entwicklung mbH

N.N.,

N.N.

SACHPREISRICHTER

N.N.

FraktionsvertreterIN BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, Stuttgart

N.N.

FraktionsvertreterIN CDU, Stuttgart

N.N.

FraktionsvertreterIN SPD, Stuttgart

N.N.

FraktionsvertreterIN Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei, Stuttgart

N.N.

FraktionsvertreterIN FDP, Stuttgart

Lars Podehl

Director Real Estate ALDI SÜD, Aichtal

Sandra Sölch

Manager Real Estate ALDI SÜD, Aichtal

Sabine Karls

Managing Director Real Estate ALDI SÜD, Aichtal

Andreas Grupp

Director Real Estate ALDI SÜD, Aichtal

STELLVERTRETENDE SACHPREISRICHTER

N.N.

FraktionsvertreterIN BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, Stuttgart

N.N.

FraktionsvertreterIN CDU, Stuttgart

N.N.

FraktionsvertreterIN Fraktionsgemeinschaft PULS, Stuttgart

N.N.

FraktionsvertreterIN Freie Wähler, Stuttgart

N.N.

FraktionsvertreterIN AfD, Stuttgart

Alexander Link

Manager Real Estate ALDI SÜD, Aichtal

BERATER**N.N.****SACHVERSTÄNDIGE****Andreas Hemmerich**

Leiter Sachgebiet Allgemeine Verkehrsplanung, Landeshauptstadt Stuttgart

N.N.

Garten-Friedhofs- und Forstamt, Landeshauptstadt Stuttgart

Bernd-Marcel Löffler

Bezirksvorsteher, Stuttgart Bad Cannstatt

Manfred Glatz Berater Technik

Curatherm Versorgungstechnik GmbH, Esslingen

Heinz Offermanns Berater Architektur

Offermanns Architekten GbR, Bonn

Karl-Heinz Huschka / Bertram Busse Berater Technik / Architektur

SPS Architekten Solarplan Sindelfingen PartGmbH

Timo Plachta

E2WO GmbH - Architektur + Energie, Augsburg

N.N. Berater DGNB Zertifizierung

Drees & Sommer SE, Stuttgart

PROTOKOLL

Drees & Sommer SE, Stuttgart

B. III Beurteilung**VORPRÜFUNG**

B.17 Die anonymisierten Wettbewerbsbeiträge werden von den Vorprüfern auf die Erfüllung der formalen und quantifizierbaren Beurteilungskriterien sowie auf Funktionalität und Wirtschaftlichkeit überprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht zusammengefasst, der in übersichtlicher und vergleichender Form alle wesentlichen Informationen enthält und ausschließlich dem Preisgerichtsgremium zur Verfügung gestellt wird. Die Vorprüfer stellen die Arbeiten dem Preisgericht wertfrei vor.

B.18 Die Vorprüfung wird durchgeführt durch:

Drees & Sommer SEObere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

B.19 Weitere Fachexperten aus nachstehenden Fachbereichen werden in die Vorprüfung einbezogen.

- Gebäudetechnik: Curatherm Versorgungstechnik GmbH
- Gebäudefunktionalität: Offermanns Architekten GbR + SPS Architekten Solarplan
- Beratung DGNB Zertifizierung: Drees & Sommer SE
- Energetik: E2WO GmbH - Architektur + Energie
- Garten-Friedhofs-Forstamt: N.N.

Darüber hinaus behält sich der Auslober vor, weitere Sachverständige bzw. Prüfer während des Verfahrens zu benennen.

ZULASSUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

B.20 Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsbeiträge zur Beurteilung zu, die

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

B.21 Die Nutzeranforderungen der ALDI-Filiale in Kapitel E. II gelten als bindende Vorgaben und sind von den Wettbewerbsteilnehmern zwingend in der Planung zu beachten. Darüber hinaus definiert die Auslobung keine weiteren bindenden inhaltlichen Vorgaben als Ausschlusskriterium.

BEURTEILUNGSKRITERIEN

B.22 Die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge im Hinblick auf die Planungsleistungen erfolgt unter folgenden Hauptkriterien:

- Baukörper und Gestaltung
- Einbindung in das Umfeld
- Erschließung und Adressbildung
- Funktionalität und Flexibilität
- Entflechtete Organisation der Nutzungen (Ver-/Entsorgung, Erschließung)
- Gebäudehülle – Konstruktion und energetische Wirksamkeit
- Genehmigungsfähigkeit und Realisierbarkeit
- Grünausstattung
- Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel
- Energiekonzept unter Berücksichtigung der Klimaneutralität
- Konstruktion und Materialität
- Möglichkeit zur Realteilung des Gesamtvorhabens gem. den Anforderungen aus Teil C
- Nachhaltigkeit
- Räumliche Qualität
- Städtebauliche und architektonische Gesamtidée
- Wirtschaftlichkeit (Baukosten und Unterhalt)

B.23 Die alphabetische Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf ihre Wertigkeit. Die spezifischen Kriterien ergeben sich aus der Auslobung und aus dem Vergleich der einzelnen Arbeiten.

B. IV Preise und Honorare

- B.24 Für die Bearbeitungshonorare und Preise stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von 169.000 exkl. gesetzlicher MwSt. zur Verfügung. Jeder Wettbewerbs Teilnehmer erhält daraus ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 7.000 € netto.
- B.25 Es werden drei Preisträger ausgewählt. Als Preise sind vorgesehen (= Preisgeld):
- | | |
|----------|----------------------|
| 1. Platz | 70.000 € zzgl. MwSt. |
| 2. Platz | 30.000 € zzgl. MwSt. |
| 3. Platz | 20.000 € zzgl. MwSt. |
- B.26 Die oben genannten Summen verstehen sich inkl. Nebenkosten und zzgl. Mehrwertsteuer. Weitere Aufwendungen wie z.B. Reisekosten werden nicht erstattet.
- B.27 Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten.
- B.28 Mit der Zahlung des Bearbeitungshonorars sind sämtliche Ansprüche der Teilnahme am Wettbewerb abgegolten. Der Anspruch auf das Bearbeitungshonorar entsteht jeweils nur bei Abgabe von beurteilungsfähigen Wettbewerbsunterlagen entsprechend den definierten Leistungsbestandteilen.
- B.29 Im Falle einer weiteren Bearbeitungsbeauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des jeweiligen Preisträgers bis zur Höhe des jeweiligen Preisgelds nicht erneut vergütet, sofern der Entwurf nicht maßgeblich verändert wird.

B. V Weitere Bearbeitung

BEAUFTRAGUNG

- B.30 Der Auslober beabsichtigt, unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichtes, einen Preisträger - in der Regel den Gewinner des 1. Preises - mit den weiteren Leistungen im nachfolgend beschriebenen Umfang zur Umsetzung dessen Entwurfes zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht. Sollte der Auslober einen anderen, als den 1. Preisträger mit den weiteren Leistungen beauftragen, ist dies mit der Landeshauptstadt Stuttgart und dem oder der Vorsitzenden des Preisgerichts abzustimmen.
- B.31 Der Auslober beabsichtigt – sobald und soweit die Aufgabe realisiert wird – mindestens einen Preisträger mit den Leistungsphasen 2, 3 (inkl. der Erstellung von Leitdetails) und 4 gemäß HOAI § 34 zur Realisierung der zur Ausführung kommenden Entwürfe zu beauftragen. Falls die Ausführungsplanung LP 5 nicht an den bzw. die Preisträger beauftragt wird, beabsichtigt der Auslober diesen bzw. diese in die Planung vertraglich einzubinden. Der Auslober wird in jedem Fall sicherstellen, dass die Qualität des Entwurfes realisiert wird.
- B.32 Der Auslober behält sich vor, das Vorhaben zeitlich gestuft zu verwirklichen und die Beauftragung des bzw. der Preisträger auf Planungsleistungen für die jeweils zur Realisierung anstehenden Stufen zu beschränken.

- B.33** Ein Rechtsanspruch auf eine Beauftragung steht einem bzw. der Preisträger nicht zu, wenn der Auftraggeber sich entschließt, das Bauprojekt insgesamt nicht zu verwirklichen oder wenn andere wichtige Gründe hierfür vorliegen.

EIGENTUM UND URHEBERRECHT

- B.34** Die von den Teilnehmern eingereichten Wettbewerbsunterlagen werden Eigentum des Auslobers und werden nicht zurückgegeben.
- B.35** Der Auslober hat das Recht, den Entwurf und die Wettbewerbsunterlagen des Preisträgers, dem weitere planerische Leistungen übertragen werden, unter Namensangabe des Preisträgers ganz oder in Teilen zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, als Werk der Baukunst zu verwirklichen sowie sonst umfassend (auch durch Dritte und mit Dritten) auszuwerten und zu nutzen. Der jeweilige Preisträger hat davon auszugehen und nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass gegebenenfalls auch nach Auswahl und Beauftragung noch wesentliche Konzeptänderungen beziehungsweise Optimierungen in konstruktiver Projektarbeit gemeinsam mit dem Auslober an seinem Entwurf vorgenommen werden. Dies gilt auch für das aufgrund seines Entwurfes ausgeführte Werk.
- B.36** Änderungen des Entwurfes und des auf dessen Grundlage ausgeführten Werkes werden unter Anhörung und nach Empfehlung des jeweiligen Preisträgers formuliert und beschlossen. Die Vorschläge des jeweiligen Preisträgers sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung des Auslobers wirtschaftlich, funktionell, technisch oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind. Wesentliche Änderungen des Entwurfs sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart abzustimmen. Im Falle weiterer Beauftragung sind die Einzelheiten im Zusammenhang mit der Nutzung, Verwendung und Veränderung eines Entwurfes, ausgeführten Werks oder sonstigen urheberrechtlich geschützten Werks des jeweiligen Preisträgers im abzuschließenden Vertrag auf Grundlage der HOAI zu regeln.
- B.37** Der Auslober erhält das Recht zur Veröffentlichung und Vervielfältigung der Entwürfe und eingereichten Wettbewerbsunterlagen aller Teilnehmer und ist berechtigt, diese nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu veröffentlichen, wobei die Namen der Teilnehmer als Urheber genannt werden.
- B.38** Die Entwürfe und Wettbewerbsunterlagen dürfen für den nach dieser Auslobung vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn und soweit der jeweilige Teilnehmer mit der weiteren Bearbeitung beauftragt wird. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Teilnehmern als Urheber.
- B.39** Urheberrechtlich und/oder wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.
- B.40** Die Landeshauptstadt Stuttgart und der Auslober sind berechtigt, die Ergebnisse des Wettbewerbs auf ihrer Website zu veröffentlichen.

VERTRAULICHKEIT

- B.41** Alle Unterlagen sind von den Teilnehmern vertraulich zu behandeln. Die Veröffentlichung von Wettbewerbsunterlagen bzw. deren Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig

- B.42 Auch nach Abschluss des Wettbewerbs sind alle Unterlagen und Informationen, die vom Auslober zur Verfügung gestellt werden, vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Auslober.

HAFTUNG

- B.43 Für eine Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Wettbewerbsunterlagen haftet der Auslober auf Kostenersatz für die Ausbesserung oder Wiederbeschaffung der beschädigten bzw. verlorenen Unterlagen, wenn er diejenige Sorgfalt außer Acht gelassen hat, die er in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt.

B. VI Ablauf und Termine

ZUSAMMENFASSUNG DER TERMINE

- B.44 Für das Verfahren ist folgender terminlicher Ablauf vorgesehen:

Ausgabe der Auslobungsunterlagen	August 2022
Schriftliche Rückfragen bis	tt.mm.jjjj
Letzte Beantwortung schriftlicher Rückfragen bis	tt.mm.jjjj
Abgabe der Planungsleistungen	Oktober 2022
Vorprüfung Wettbewerbsunterlagen bis	tt.mm.jjjj
Sitzung Preisgericht	November/Dezember 2022
Benachrichtigung der Teilnehmer über das Ergebnis	tt.mm.jjjj
Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten bis	tt.mm.jjjj

AUSGABE DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN

- B.45 Die Auslobung mit allen Anlagen wird den Teilnehmern am tt.mm.jjjj elektronisch zur Verfügung gestellt.
- B.46 Ortsbesichtigungen können nach eigenem Ermessen durchgeführt werden.

RÜCKFRAGEN

- B.47 Schriftliche Rückfragen können bis spätestens tt.mm.jjjj, 12:00 Uhr schriftlich per E-Mail an julian.sattler@dreso.com gestellt werden.
- B.48 Es wird darum gebeten, dass bei jeder Frage der entsprechende Absatz der Auslobungsunterlage, auf die Bezug genommen wird, angegeben wird.
- B.49 Die Fragen der Teilnehmer werden gesammelt, sortiert und in Abstimmung mit der ALDI SE sowie der Landeshauptstadt Stuttgart beantwortet. Alle Fragen und Antworten werden sämtlichen Teilnehmern per E-Mail zur Verfügung gestellt. Die den Teilnehmern übermittelten Antworten sind im Rahmen der Bearbeitung zu beachten.

ABGABE DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN

- B.50** Die anonymisierten Pläne und die weiteren anonymisierten Wettbewerbsunterlagen (textliche Erläuterungen, rechnerische Nachweise, Verfassererklärung etc.) müssen postalisch oder durch persönliche Abgabe bis spätestens **tt.mm.jjjj 12:00 Uhr** bei

Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 12
z. Hd. Frau Patricia Rommel
70569 Stuttgart

abgegeben/eingegangen sein. Es zählt der Eingangsstempel.

- B.51** Zur Wahrung der Anonymität müssen die Wettbewerbsbeiträge in verschlossenem Zustand, ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser eingereicht werden. Als Absender ist die Anschrift des Empfängers mit dem Vermerk „ALDI Stuttgart, Deckerstraße 75“ einzusetzen. Sollte ein anonymer Transport, z.B. aufgrund von Regularien für internationale Sendungen, ausgeschlossen sein, so dürfen die Angaben zur Absenderadresse ausschließlich in den Frachtpapieren gemacht werden. Diese werden unmittelbar nach Abgabe, durch nicht mit der technischen Vorprüfung befasste Mitarbeiter von Drees & Sommer, anonymisiert.
- B.52** Alle Dateien und Unterlagen sind anonymisiert einzureichen. Gegebenenfalls vorhandene digitale Signaturen (z. B. Benutzerinformation) in Dateien sind zu entfernen bzw. zu anonymisieren.
- B.53** Der Teilnehmer hat für den fristgerechten Eingang der Entwürfe und der weiteren geforderten Wettbewerbsunterlagen zu sorgen. Der rechtzeitige Erhalt wird durch den Empfänger entsprechend quittiert. Die erhaltenen Eingangsbestätigungen sind bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Bis zu den angegebenen Terminen sind die Wettbewerbsunterlagen auf Kosten des Wettbewerbsteilnehmers abzuliefern.

PREISGERICHT

- B.54** Das Preisgericht tagt am **tt.mm.jjjj** in Stuttgart.

BEKANNTGABE DER ERGEBNISSE

- B.55** Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird den Teilnehmern unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung am **tt.mm.jjjj** mitgeteilt.

VERÖFFENTLICHUNG DER ARBEITEN

- B.56** Der konkrete Umfang und die Form der geplanten Veröffentlichung des Wettbewerbs erfolgt auf Basis eines allgemeinen Kommunikationskonzeptes des Auslobers in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart. Es ist beabsichtigt, nach Abschluss des Verfahrens die Entwurfsarbeiten auszustellen. Ort und Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben.

C Wettbewerbsleistungen

C. I Geforderte Wettbewerbsleistungen

LAGEPLAN M 1:500

- C.01 Zur Darstellung des gesamtstädtischen Bezugs ist ein Lageplan im Maßstab 1:500, mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes und des Freiraumkonzeptes, zu erarbeiten.
- C.02 Im Lageplan soll die baulich-räumliche Idee dargestellt werden:
- Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld,
 - Bebauungskonzept mit Baukörpern und Gebäudetypen (Anzahl der Geschosse) sowie Anbindung an bestehende Nachbargebäude,
 - Freiraumkonzept, Gestaltung der öffentlichen und wesentlichen privaten Grün- und Freiflächen (Platz-/ Raumgestaltung), sowie öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche
 - Erschließungskonzept sowie An- und Ablieferung.

GESCHOSSGRUNDRISS M 1:200

- C.03 Zur Darstellung des Erschließungs- und Parkierungskonzeptes sind die Systemgrundrisse von Erd- und Untergeschoss sowie von allen Regelgeschossen im Maßstab 1:200 mit Angaben zur äußeren und inneren Erschließung, Straßen- und Wegeführungen, Zufahrten, An- und Ablieferung, Darstellung der Parkierung, Verteilung der Nutzungen, Zugänglichkeit der verschiedenen Gebäudeteile sowie Lage der Treppenhäuser darzustellen (inkl. geplanter Fahrradstellplätze, geplante Nebenflächen – insbesondere Entsorgungsflächen).
- C.04 In allen Plänen müssen Raumbezeichnungen und Raumnummern erkennbar sein.

FREIFLÄCHENPLAN M 1:200

- C.05 Darstellung der Freiraumgestaltung.

ANSICHTEN M 1:200

- C.06 Alle zum Verständnis des Entwurfs notwendigen Ansichten des Gebäudes bzw. der Gebäude sind zu zeigen.

SCHNITTE M 1:200

- C.07 Darzustellen sind alle Schnitte, die zum Verständnis des Entwurfs notwendig sind. In die Schnitte sind die ursprünglichen und geplanten Geländelinien sowie die Geschosshöhen einzutragen. Es ist das Gesamtgebäude darzustellen.

FASSADENANSICHT / „SONDERDETAIL“

- C.08 Es ist mindestens eine aussagefähige Fassadenansicht inkl. schematischem Fassadenschnitt im Maßstab M 1:20 zu zeigen, um die energetischen Eigenschaften der Gebäudehülle beurteilen zu können. Prinzipielle und konzeptionelle Aussagen zur Materialität und Farbwahl sind zu treffen und darzustellen. Weiterhin ist der Boden- und Deckenaufbau darzustellen.

RENDERINGS / PERSPEKTIVEN

- C.09 Es sind mindestens zwei (jedoch maximal 4) Perspektiven zu zeigen:
Position 1 → siehe Plan (Vogelperspektive, Traufkante)
Position 2 → Eingangssituation Aldi-Filiale (Blickpunkthöhe = Augenhöhe)
- C.10 Nachtdarstellungen sind nicht gewünscht.

MODELL M 1:500

- C.11 Im Rahmen der Bearbeitung ist ein Modell im Maßstab M 1:500 zu erstellen.
- C.12 Eine Modellgrundlage (Modelleinsetzplatte) wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt und ist von allen Teilnehmern zu verwenden.

NUTZUNGSKONZEPT

- C.13 Die geplante räumliche Aufteilung des Nutzungskonzepts ist in einem Piktogramm darzustellen und zu erläutern. Diese soll Informationen zur Verteilung der Nutzungen (schematisch für alle Geschosse), im Erdgeschoss auch mit Bezug zum Außenraum, enthalten.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

- C.14 Es ist ein Erläuterungsbericht von maximal sechs DIN A 4-Seiten (Hochformat, Schriftgröße 12, Arial) anzufertigen. Die Erläuterungen sind in Formblatt 1 einzutragen. Relevante Aussagen sollen zusätzlich als Text in die Planunterlagen eingefügt werden. Erläuternde Skizzen sind ergänzend zulässig.
- C.15 Zusätzlich soll der Erläuterungsbericht auch Aussagen zu dem architektonischen Entwurf beinhalten. Hierbei ist im Sinne einer erweiterten Baubeschreibung auf nachfolgende Aspekte einzugehen:
- Architektonisches Konzept, Entwurfsidee und architektonische Fassadengestaltung
 - Integration des Baukörpers in das Stadtbild
 - Konstruktion und Materialität
 - Lärmschutz
 - Sonnenschutz
 - Nachhaltigkeit im Sinne von Flexibilität, Langlebigkeit und Energieeffizienz
 - Energie-/Klimakonzept
 - Wirtschaftlichkeit
 - Erschließungskonzept mit Stellplatzbilanz Kfz / Rad und Erläuterung der Anlieferung
 - Funktionalität
 - Betrieb, Reinigung, Unterhalt

KONSTRUKTIONSKONZEPT („BAUBESCHREIBUNG“)

- C.16 Ergänzend zum Erläuterungsbericht wird eine Erläuterung der vorgesehenen Konstruktion der Hochbauten gefordert. Darüber hinaus sind Aussagen zur vorgesehenen Materialwahl und zum energetischen Konzept zu treffen. Möglichkeiten einer nachhaltigen Konstruktion (Cradle to Cradle) sind aufzuzeigen.

KOSTENSCHÄTZUNG

- C.17 Es ist eine Kostenschätzung der Bauwerkskosten (KG300+400) ohne Mieterausbau gemäß DIN 276 zu erstellen. Die Kostenschätzung ist dem Erläuterungsbericht beizulegen. Weiterhin ist das Formblatt 4 *Kostenrahmen* auszufüllen.

RECHNERISCHE NACHWEISE UND KENNWERTE

- C.18 Folgende Kennwerte (Nutzungskennziffern) sind rechnerisch nachzuweisen und auf dem Formblatt 2 *Rechnerische Nachweise* einzutragen. Dabei sind besonders relevant:
- Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossfläche (GF) gem. BauNVO
 - Mietflächen (MF) nach GIF
 - Verhältnis MF zu Geschossfläche (GF)
 - Anteil Glasfläche an Fassadenfläche
 - Anzahl und Fläche öffentbare Elemente
 - A/V-Verhältnis (Fläche der wärmeabgebenden Hüllfläche / beheiztes Volumen)
- C.19 Es ist darauf zu achten, dass die Vorprüfung und das Preisgericht die Kennwerte nachvollziehen können. Dazu sind die auf dem Formblatt *Rechnerische Nachweise* vorgegebenen Hinweise zur Berechnung der Kennwerte zwingend einzuhalten. Abweichungen sind zu begründen und nachvollziehbar darzustellen.
- C.20 Erläuternde Skizzen und Perspektiven sind zulässig. Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und daher – in Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Graphiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen – auf den Plänen an den Stellen platziert werden, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.

VERFASSERERKLÄRUNG

- C.21 Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – Formblatt 3 *Verfassererklärung* – erfolgt in einem nur mit der jeweiligen Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplaner sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Der bevollmächtigte Vertreter ist separat anzugeben.

UNTERLAGENVERZEICHNIS

- C.22 Mit den Plänen ist ein Unterlagenverzeichnis abzugeben, in dem sämtliche eingereichte Unterlagen vermerkt sind. Das Unterlagenverzeichnis dient zur Vollständigkeitsprüfung im Sinne des Teilnehmers.
- C.23 Zusammenfassung einzureichender Unterlagen
- Planunterlagen (Präsentations- und Prüfpläne, jeweils fünf DIN A 0 Pläne),
 - Formblatt 1: Schriftlicher Erläuterungsbericht inkl. Kostenschätzung
 - Formblatt 2: Rechnerische Nachweise und Kennwerte
 - Formblatt 3: Verfassererklärung
 - Formblatt 4 : Kostenrahmen

C. II Formale Vorgaben

PLANLAYOUT

- C.24 Die Teilnehmenden haben fünf DIN A0-Pläne im Querformat abzugeben. Zur besseren Vergleichbarkeit der eingereichten Arbeiten und zur leichteren Orientierung wird den Teilnehmern ein Planlayout vorgeschlagen (Anlage A 3.6). Die Teilnehmer werden gebeten das Planlayout zu berücksichtigen, die Einhaltung ist nicht zwingend gefordert. Die Anordnung auf den jeweiligen Plänen sowie der Umfang der Planausschnitte kann von den Teilnehmern frei in sinnvoller Weise gewählt werden.

MEHRLEISTUNGEN

- C.25 Die Leistungsanforderung ist präzise formuliert. Zusätzliche Leistungen werden durch die Vorprüfung im Vorfeld des Preisgerichts verdeckt und werden bei der Beurteilung durch das Preisgericht nicht berücksichtigt.

FORM DER EINREICHUNG DER UNTERLAGEN

- C.26 Die Unterlagen sind je nach Dokument in Papierform oder als Datei auf einem Datenträger einzureichen.

- C.27 In Papierform sind zu übergeben:

- Präsentationspläne (1-fach)
- Prüfpläne (1-fach)
- Erläuterungsbericht inkl. Kostenschätzung (1-fach)
- Konstruktionskonzept (1-fach)
- Rechnerische Nachweise und Kennwerte (1fach)
- Verfassererklärung (in verschlossenem Umschlag)
- Unterlagenverzeichnis (1fach)

- C.28 Die Zeichnungen und Pläne sind zu norden und genordet mit Angabe des Maßstabs in folgender Ausfertigung in einem einheitlichen Format abzuliefern:

Präsentationspläne (1 Satz)	Fünf Pläne, Format DIN A0 (quer), ungefaltet , gerollt, Pläne farbig für die Sitzung des Preisgerichts
Prüfpläne (1 Satz)	Fünf Pläne, Format DIN A 0 (quer), gefaltet mit Hauptabmessungen (Pläne dienen der Dokumentation der Flächenermittlung der Teilnehmer), Pläne farbig für die Vorprüfung

- C.29 Als digitale Dateien auf einem **USB-Datenträger** sind mit den oben genannten Plänen zu übergeben:
- Präsentationspläne als pdf-Datei (alle fünf Pläne zusammengefasst in einer pdf-Datei mit reduzierter Auflösung zur digitalen Bildschirm-Präsentation. Auf Layerstrukturen in der pdf-Datei soll verzichtet werden.) und jpg-/tiff-Dateien (zur Reproduktion im Vorprüfbericht und in der Dokumentation). Die jpg-/tiff-Dateien sollen der Originalgröße der Präsentationspläne entsprechen und (wenn gerastert) eine Auflösung von maximal 300 dpi haben,
 - Prüfpläne als pdf-Datei (Alle fünf Pläne zusammengefasst in einer pdf-Datei mit reduzierter Auflösung. Auf Layerstrukturen in der pdf-Datei soll verzichtet werden.) und als CAD-Datei(en) im Format dxf, dwg, mcd oder vwx (Prüfplan zur Vorprüfung, Berechnung der Arbeiten erfolgt mittels Vector-works),
 - Erläuterungsbericht als pdf- sowie als docx- oder txt-Datei,
 - Rechnerische Nachweise und Kennwerte als pdf- sowie als xlsx-Datei,
 - Unterlagenverzeichnis als pdf-Datei.
- C.30 Pro Teilnehmer darf nur ein Beitrag eingereicht werden. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

KENNZEICHNEN DER ARBEITEN

- C.31 Die geforderten Unterlagen sind an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung, jedes Plans und jeder Textseite durch eine selbst gewählte Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (in einem Feld von 1,00 cm Höhe und 6,00 cm Breite) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasser gewählt werden.
- C.32 Alle Dateien und Unterlagen sind anonymisiert einzureichen. Gegebenenfalls vorhandene digitale Signaturen (z. B. Benutzerinformation) in Dateien sind zu entfernen bzw. zu anonymisieren.
- C.33 Die Dateien sind nach der folgenden Codierung zu benennen:
- Präsentationspläne: Kennziffer_Plan.Endung; z. B.: „123456_Präsentationsplan.pdf“
 - Prüfpläne: Kennziffer_Plan.Endung; z. B.: „123456_Prüfplan.pdf“
 - Erläuterungsbericht: Kennziffer_Erlaeuterung.Endung; z. B.: „123456_Erlaeuterung.docx“
 - Konstruktionskonzept: Kennziffer_Konstruktion.Endung; z. B.: „123456_Konstruktion.docx“
 - Rechnerische Kennwerte: Kennziffer_Kennwerte. Endung; z. B.: „123456_Kennwerte.docx“
 - Unterlagenverzeichnis: Kennziffer_Verzeichnis.Endung; z.B.: „123456_Verzeichnis.pdf“
- C.34 Zur Wahrung der Anonymität müssen die Arbeiten in verschlossenem Zustand, ohne Absender oder sonstiger Hinweise auf die Verfasser eingereicht werden. Als Absender ist die Anschrift des Empfängers einzusetzen:

Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 12
70569 Stuttgart

- C.35 Es ist folgendes Kennwort zu verwenden:

„ALDI Stuttgart, Deckerstraße 75“

D Standort und übergeordnete Aspekte

D.1 Lage, Beschaffenheit und Umgebung des Grundstücks

GRUNDSTÜCK UND EIGENTUM

- D.01 Das Grundstück (Flst. 3490) des Wettbewerbsgebiets ist im Eigentum der ALDI SE & Co. KG und umfasst ca. 7.706 m². Der Lageplan wird als .dwg zur Verfügung gestellt.



Abbildung 5: Lageplan Wettbewerbsgebiet

MAKRO-/MIKROLAGE

- D.02 Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich im Stadtteil Seelberg des Stuttgarter Stadtbezirks Bad Cannstatt, etwa 1,5 km östlich der Cannstatter Altstadt. Bad Cannstatt ist der älteste und mit über 71.000 Einwohnern gleichzeitig auch der größte Stadtbezirk in Stuttgart. Der historische Kern von Bad Cannstatt befindet sich nördlich des Bahnhofes. Naherholungsgebiete wie der Rosensteinpark und der Kappelberg befinden sich in naher Umgebung.
- D.03 Das Umfeld des Wettbewerbsgebietes wird von einer heterogenen Bebauung geprägt. Südlich angrenzend befindet sich die Deckerstraße und die Gleisanlagen, die nach Süden eine klare räumliche Grenze schaffen. Daran anschließend befindet sich mit dem Daimler-Werk eine großmaßstäbliche Bebauungsstruktur. Westlich und nordwestlich angrenzend sind überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden, die vereinzelt durch Dienstleistungen und weitere Nutzungen ergänzt werden. Dieser Bereich wird geprägt durch eine überwiegend offene Blockrandbebauung mit einer hohen baulichen Dichte. Östlich angrenzend befindet sich ebenfalls überwiegend Wohnbebauung sowie der Betriebshof des Tiefbauamtes Stuttgart und das Landeskriminalamt, bevor weitere Gleisanlagen (Bahnlinie Kornwestheim-Untertürkheim und Stadtbahnlinie U13) eine räumliche Kante und eine klare räumliche Abgrenzung schaffen.

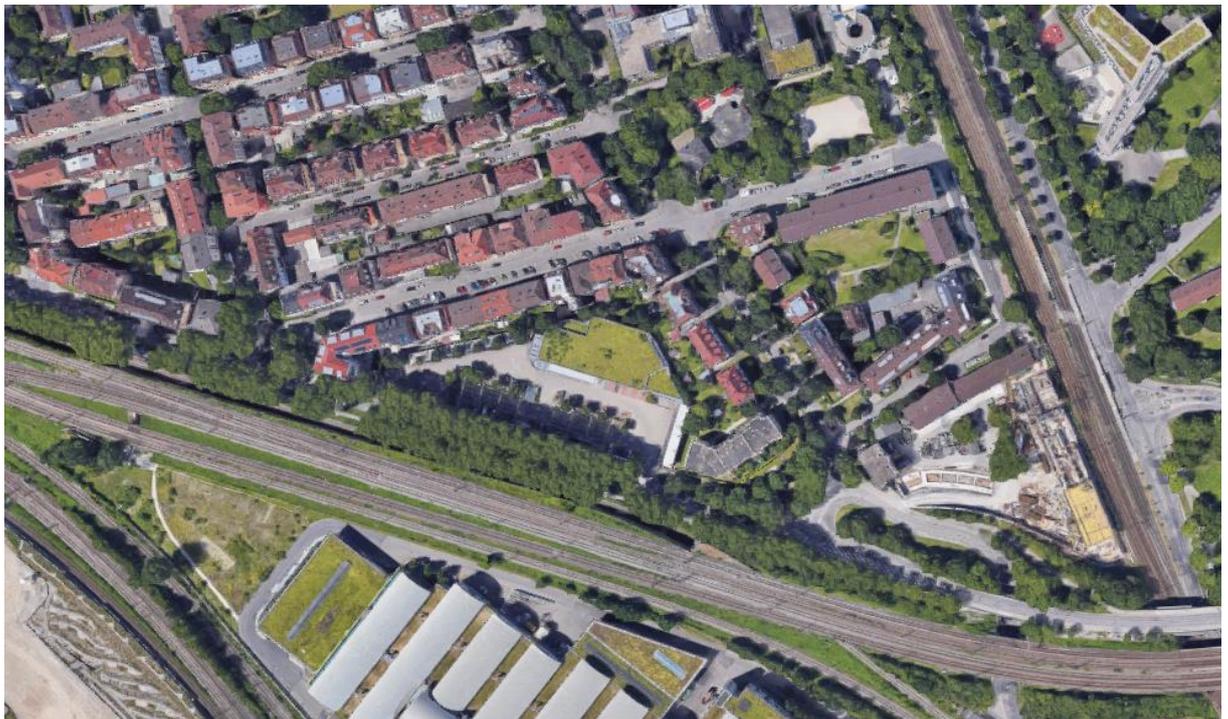


Abbildung 6: Einordnung in Bad Cannstatt

BESCHAFFENHEIT GRUNDSTÜCK

- D.04 Die Topographie ist zu beachten, es bestehen Höhenunterschiede zu den rückwärtig gelegenen Nachbargrundstücken / -gebäuden. Eine bewusste Auseinandersetzung mit der gegebenen Topographie ohne Einschränkung der Qualität der angrenzenden Nachbarbebauung wird erwartet. Ansätze werden begrüßt, welche sich neben der Auseinandersetzung mit der Topographie auch mit einem Mehrwert für die angrenzenden Bewohner befassen.

D. II Entwicklung des Wettbewerbsgebiets

HISTORIE

- D.05 Die zentrale verkehrliche Lage im Mittleren Neckarraum prägt die Kurstadt Bad Cannstatt seit Jahrhunderten. So kann Bad Cannstatt bereits auf eine lange Geschichte zurückblicken, welche von steinzeitlichen Jägern über Kelten, Römer und Alemannen reicht. Seine Blütezeit erlebte die Oberamtsstadt Cannstatt im 18. Und 19. Jahrhundert zu Zeiten des Königreichs Württemberg. Damals besuchten viele prominente Gäste den Kur- und Erholungsort. Auch heute noch hat Bad Cannstatt mit mehr als 500 Litern pro Sekunde nach Budapest die zweitgrößte Mineralwasserausschüttung in Europa. Mit dem Einzug der Industrialisierung wandelte sich das Bild Cannstatts. 1845 wurde die erste Württembergische Eisenbahn zwischen Bad-Cannstatt und Untertürkheim eröffnet.
- D.06 Eine Erweiterung des bebauten Gebiets Bad Cannstatts nach Osten hin zum Seelberg begann 1825. Der Seelberg wurde größtenteils zwischen 1870 und 1910 aufgesiedelt als Folge des raschen Bevölkerungswachstums während der Industrialisierung. Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts war der Seelberg ein Mischgebiet. Kleine Läden für den täglichen Bedarf waren hier ebenso zu finden, wie große und bekannte Firmen, beispielsweise die Maschinenfabrik Gebrüder Decker & Co, welche der Deckerstraße ihren Namen gab. Auch heute noch erkennt man in vielen der Straßenzüge im Stadtteil Seelberg die Gründerzeit als Bauzeit wieder.
- D.07 Das Wettbewerbsgebiet am südöstlichen Rand des Seelbergs erwarb die Firma Aldi 1996 von der Siemens AG. Bis Mitte der 1980er Jahre befand sich hier das Werk II der Firma Trafo-Union. Nach dem Kauf des Grundstücks durch Aldi wurde die frühere Lager- und Werkstatthalle abgerissen und eine Filiale errichtet.

D. III Verkehrliche Erschließung

STRASSEN

- D.08 Das Grundstück wird über die Deckerstraße erschlossen. Diese führt in Richtung Westen zum Verkehrsknotenpunkt Daimlerstraße/Bahnhofstraße/Deckerstraße und in Richtung Osten auf die Augsburgener Str..

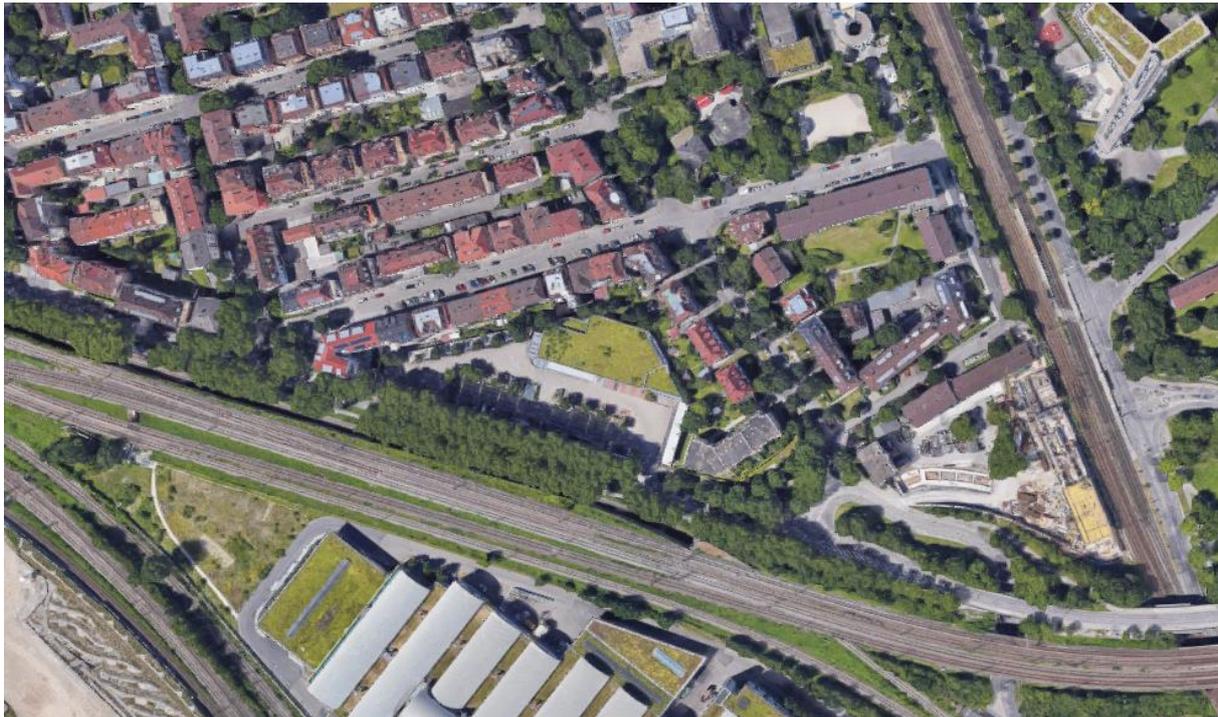


Abbildung 18: Verkehrliche Erschließung

ÖPNV, FUßGÄNGER UND RADFAHRER

- D.09 Die beiden Haltestellen Kienbachstraße und Bad Cannstatt Bahnhof sind in wenigen Gehminuten von der Liegenschaft aus erreichbar. Die Fuß- und Radwegebeziehungen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt:

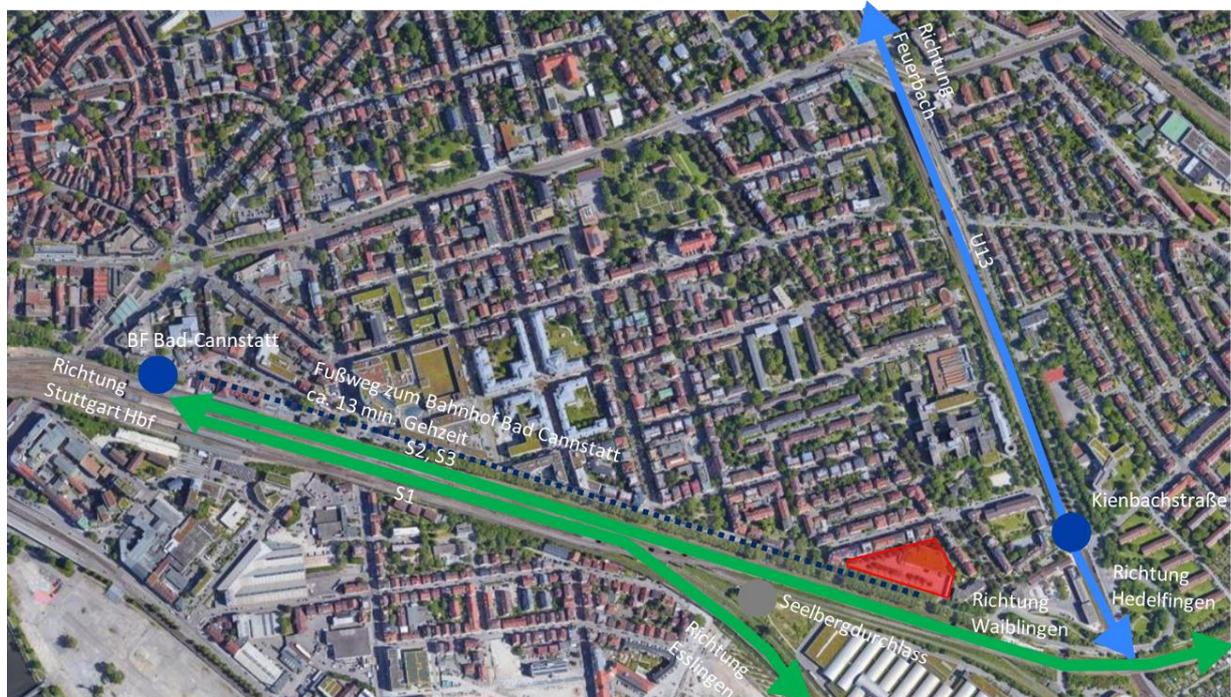


Abbildung 19: Erschließung

- D.10 Die Aldi-Filiale hat auch eine gewisse Versorgungsfunktion für die südlich der Bahnanlagen angrenzende Gebiete Veilbrunnen und Neckarpark. Diese sind über den Seelbergdurchlass für den Fuß- und Radverkehr erreichbar.

E Zielformulierung

E.1 Städtebau, Architektur und Planungsrecht

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- E.01** Durch die Neuentwicklung soll die untergenutzte Liegenschaft eine enorme Aufwertung erfahren. Das Verfahren dient dazu, die vorhandenen Potentiale zu nutzen und den Handelsstandort im Stadtteil Seelberg zu erhalten und zu fördern. Ziel des Wettbewerbs ist der Entwurf einer städtebaulich und gestalterisch anspruchsvollen Planung, welche den verschiedenen Nutzeranprüchen Rechnung trägt.
- E.02** Die umliegende Bebauung ist bei der Wahl der Kubatur und der Gebäudehöhen zu berücksichtigen. Insbesondere ist eine angemessene städtebauliche Körnung und gestalterische Gliederung der Gebäude zu erreichen (max. vier Vollgeschosse zur Deckerstraße, max. drei Geschosse im Blockinnenbereich + jeweils ein Staffelgeschoss). Die Neubebauung soll eine Sprache entwickeln, die sich mit dem städtebaulichen Umfeld auseinandersetzt und zur Aufwertung des Standorts beiträgt. Erwartet wird ein Gesamtkonzept, welches den Standort neu strukturiert und ein Gebäude mit klarer Adressbildung ausbildet. Hierbei ist insbesondere auf eine klare Zonierung und Zugänglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu achten.
- E.03** Ziel ist es, dass sich die Neubebauung städtebaulich selbstbewusst in die gewachsene Umgebung integriert, und gleichzeitig ein hohes Identifikationspotential in dem vorhandenen heterogenen Umfeld bildet. Die Lärmthematik mit den Gleisanlagen in direkter Nachbarschaft ist zu beachten.
- E.04** Es sind die städtebauliche Qualität, die Wertigkeit der Freiflächen, eine anspruchsvolle Gestaltung des Gebäudes sowie die innere organisatorische Funktionalität überzeugend nachzuweisen.
- E.05** Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtgebiet mit stark ausgeprägten Wärmeinseleffekt. Während sommerlicher Witterungsbedingungen führt die thermische Belastung im Plangebiet zur Minderung der Aufenthalts- und Wohnqualität. Während sommerlicher Hitzeperioden kann die bestehende thermische Belastung gesundheitliche Risiken verursachen. Die Planung muss stadtklimatisch verträglich sein und die thermische Belastungssituation berücksichtigen. Es muss eine Durchlüftung des Plangebiets ermöglicht werden.

ERSCHLIEßUNG / MOBILITÄT

- E.06** Die Erschließung des Gebiets erfolgt weiterhin über die Deckerstraße. Gerade im Hinblick auf das Abrücken der Baugrenze von der Grundstücksgrenze zum Schutz der Platanen ergibt sich neben der Erschließungsfunktion die Möglichkeit, attraktive Aufenthaltsorte in der Deckerstraße zu ermöglichen.
- E.07** Im Verkehrs- und Mobilitätskonzept muss die Erschließung durch MIV, ÖPNV sowie Fuß- und Radwegeverbindungen deutlich werden.
- E.08** Flächen für Anlieferungen sowie Be-/ Entladevorgänge sind auf privater Fläche nachzuweisen, dies gilt ebenso für Flächen für die Anlieferung der Kita. Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.

PLATANENALLEE

- E.09** Südlich angrenzend an das Wettbewerbsgebiet befindet sich ein hochwertiger, straßenbegleitender Bestand an Platanen, die Teil der Allee Deckerstraße sind. Die dauerhafte Erhaltung der Baumallee ist sicherzustellen. Hierfür ist der gesamte Wurzelraum / Kronendurchmesser vor Eingriffen zu schützen. Eine Möglichkeit, diesen Schutz zu gewährleisten ist, die Baugrenze auf die Höhe des östlich angrenzenden Gebäudes (Flst. 3448) (Taubenheimstraße 110) aufzunehmen, um einen ausreichenden Abstand zum Wurzel- und Kronenbereich der Bäume einzuhalten. Die Baugrenze bliebe somit ca. 7 m hinter der Grundstücksgrenze zurück. (s. Abb.)
- E.10** Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der Baumschutzsatzung. Bei einem nicht zu vermeidenden Abgang von Bäumen werden Standorte für wertgleiche Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 (bei Bäumen mit einem Stammumfang zwischen 80 und 100 cm) erwartet. Bei größeren Bäumen erhöht sich die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume schrittweise. Je 50 cm Stammumfang kommt ein weiterer Baum als Ausgleich dazu. Entsprechende Standorte sind vorzuschlagen. Durch die Maßnahmen dürfen weiter keine Abgänge von Bäumen in der historischen Platanenallee auf der Deckerstraße ausgelöst werden. Sollten Bäume auf öffentlichem Grund gefällt werden müssen, sind diese auch auf öffentlicher Fläche auszugleichen.

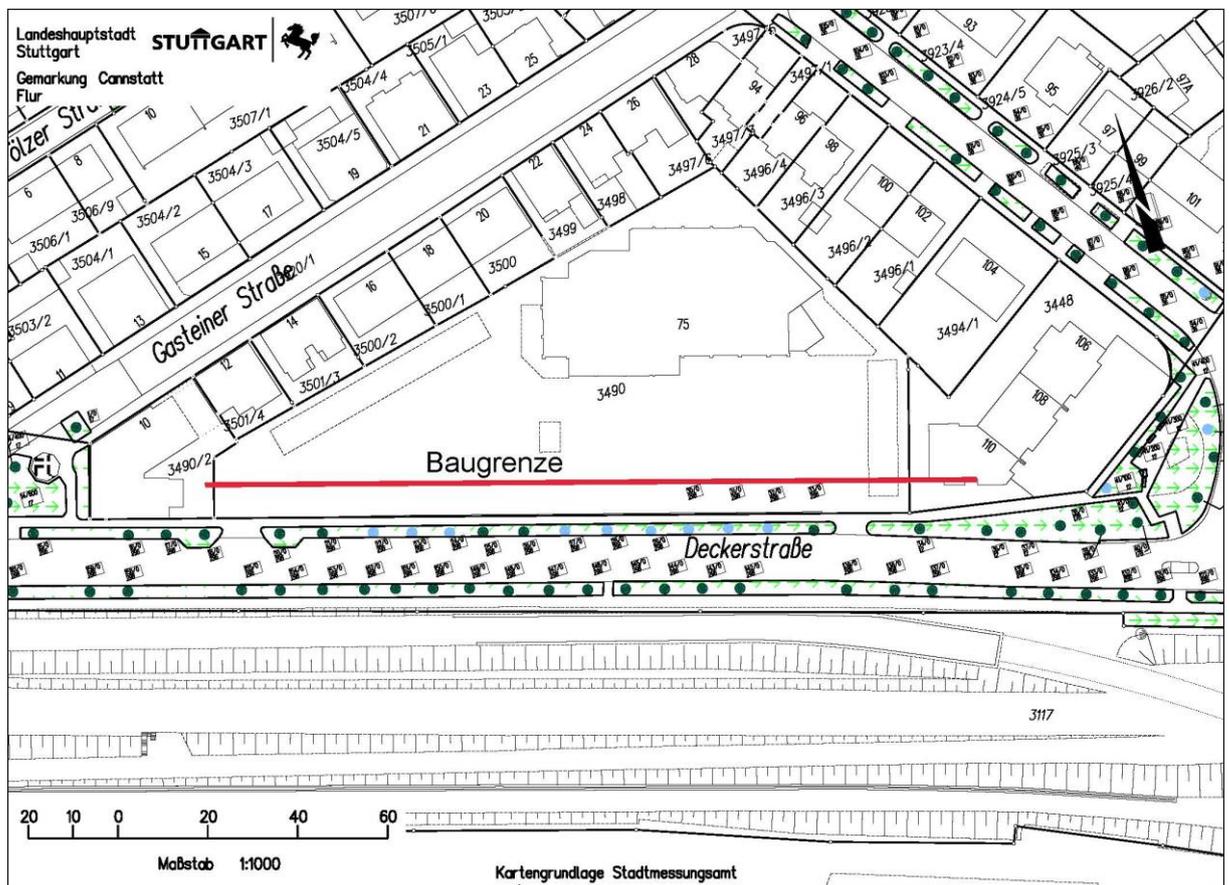


Abbildung 20: Darstellung Verschiebung Baugrenze

FREIFLÄCHEN

- E.11 Freiräume tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Die Freiflächen im Gebiet sind unter Einhaltung der rechtlichen Anforderungen zu entwickeln. Trotz einer erhöhten Dichte soll der Freiraum qualitativ und ökologisch hochwertig ausgestaltet sein und zum Aufenthalt einladen. Auch sollte eine klare Ordnung/Hierarchie zwischen öffentlichen, halböffentlichen sowie privaten Bereichen ablesbar sein.
- E.12 Wichtig ist, Kommunikationsorte und Treffpunkte für die Bewohner auszubilden, an denen Kontakt und Aufenthaltsmöglichkeiten vorhanden sind. Durch eine Umgestaltung des Straßenraums in Zusammenhang mit der neu entstehenden Freifläche zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze kann zusätzlich neue Aufenthaltsqualität geschaffen werden (s.o.).
- E.13 In Bezug auf den Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind neue Angebote zu schaffen und bestehende Angebote durch eine attraktive Wegegestaltung zu vernetzen. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen ist eine Kombination bzw. Nutzungsergänzung mit Urbanen Bewegungsräumen anzustreben.
- E.14 Durch die geringe Gesamtfläche des Entwicklungsgebiets scheint es sinnvoll, die Flächen teilweise auf den Dächern zu realisieren. Neben Spiel- und Bewegungsflächen, die durch Bewegungsmodule ausgestattet werden, sind bewegungsanregende Wege oder multifunktionale Möblierung essentiell. Da für die Dächer eine Verpflichtung zur Begrünung besteht und eine Nutzung von Photovoltaik gesetzlich vorgeschrieben ist, können bespielte Dachflächen nicht stattfinden. Im Bereich von Staffelgeschossen kann davon abgewichen werden.

ANFORDERUNGEN AN GRÜNFLÄCHEN

- E.15 Im Wettbewerbsgebiet sind qualifizierte Grünflächen anzulegen. Dabei ist von folgenden Maßgaben auszugehen:
- E.16 Je fünf oberirdische Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Baum zu pflanzen.
- E.17 Nicht überbaute Tiefgaragendecken sind mit mindestens 80 cm Oberbodensubstrat zu überdecken, an vorgesehenen Baumstandorten mind. 100 cm, und dauerhaft zu begrünen.

BAUMSTANDORTE

- E.18 An Baumstandorten muss eine offene Pflanzfläche von 16 m² gewährleistet sein. Die Pflanzgruben benötigen eine Mindesttiefe von 1 m sowie mindestens 12 m² durchwurzelbares Substrat.

NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT:

- E.19 Das gesamte Niederschlagswasser soll im Plangebiet vollständig bewirtschaftet werden. Regenwasser soll der Nutzung in den Gebäuden zugeführt werden oder und die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück umgesetzt werden. Befestigte Flächen sollen versickerungsfähig gestaltet werden, bzw. soll Retention auf den Grundstücken erfolgen.
- E.20 Hierzu soll ein (skizzenhaftes) Konzept zur Bewirtschaftung entwickelt werden. In das Konzept einfließen sollen die geforderten Begrünungen auf Flachdächern, flach geneigten Dächern, die Erdüberdeckungen der Tiefgaragen, die Verwendung von Zisternen und die Nutzung der Grünflächen im Plangebiet zur flächenhaften ortsnahe Versickerung sowie gegebenenfalls der Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen. Versiegelte Flächen der Zufahrten, Radwege, Wege, öffent-

liche und private Straßen sowie Stellplätze und Aufenthaltsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich sein, so ist eine größtmögliche Retentionsleistung im Wettbewerbsgebiet unter Einsatz vorgenannter Möglichkeiten zu erreichen.

ARCHITEKTUR

- E.21 Angestrebt wird eine gut gegliederte, kleinteilige Fassadengestaltung. Die gebäudetypologische Ausrichtung sowie die Ausbildung der Fassaden in den EG-Zonen sollen eine deutlich ablesbare publikumswirksame Nutzung erkennen lassen. Auch die geschlossenen Bereiche der EG-Zone sollen attraktiv gestaltet werden. Hier bietet es sich an über Mehrfachnutzungen nachzudenken, wie beispielsweise eine Kletterwand, Spielelemente, Möblierung oder vertikale Gärten. Es sollen nach Möglichkeit attraktive Fassadenbereiche zum öffentlichen Raum ausgebildet werden.
- E.22 Es werden Aussagen zur gewählten Materialität, Konstruktion und Energieerzeugung und -nutzung erwartet, insbesondere vor dem Hinblick zukunftsweisender ökologischer Anforderungen und Ressourcenverwendung. Die Grundsätze zum nachhaltigen Bauen in ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Hinsicht sollen berücksichtigt werden.
- E.23 Außerdem sind Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen wie Abstellräume, Flächen für Kinderwagen oder ähnliches nachzuweisen.

DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG

- E.24 Die Gebäude sind zu begrünen. Die ebenerdigen Freiflächen sind intensiv zu begrünen. Dies bezieht sich auch auf Begrünungen auf Zwischengeschoßen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (auch die der Nebenanlagen wie z.B. Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Gerätehütten etc.) müssen extensiv begrünt und dauerhaft begrünt erhalten werden. Dabei können Dachbegrünung und Photovoltaik kombiniert werden. Die Fassadenbegrünung soll auf mindestens 30 % der Fassadenfläche erfolgen. Alternative Begrünungs-Maßnahmen, mit denen sich positive Effekte erzielen lassen, können entsprechend aufgezeigt und bilanziert werden (z.B. Grad der ökologischen Aufwertung, Wärme- und Staubreduzierung im Sommer, Wasserrückhaltung).

GRÜNAUSSTATTUNG

- E.25 Eine angemessene Anzahl an mittel- bis großkronigen standortgerechten Bäumen mit Erdanschluss wird empfohlen.

PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

- E.26 FNP: Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Plangebiets „Gemischte Baufläche“ dar. Umgeben wird das Plangebiet von Wohnbauflächen. Entlang der Deckerstraße und der Taubenheimstraße wird zur Sicherung und Entwicklung des Straßenbaumbestandes „Grünkorridore/Grünnetzungen durch Siedlungsbereiche“ dargestellt.
- E.27 Die Fläche weist eine Altlastenverdachtsfläche auf (Nr. 1801).
- E.28 Bestehendes Planungsrecht: Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne von 1896, 1917, 1922 und 2014, die Baulinien und Vorgartenflächen festsetzen sowie die Stuttgarter Ortsbau-satzung von 1935, die hier Baustaffel 5 „Wohngebiet“ festsetzt. Der Bebauungsplan von 2014 regelt zusätzlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

- E.29 Die in den Bebauungsplänen formulierten Vorgaben entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Daher sollen die bestehenden Bebauungspläne durch einen neuen, auf den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahren beruhenden, Bebauungsplan ersetzt werden.
- E.30 Künftiges Planungsrecht: Das künftige Planrecht soll die geplanten Nutzungen Einzelhandel, Kita und Wohnen sichern. Vor allem soll eine höhere Baudichte ermöglicht werden. Die Nähe zum Bahnhof Bad-Cannstatt rechtfertigen eine intensive bauliche Nutzung.
- E.31 Es wird ein urbanes Gebiet (MU) angestrebt. Entscheidend bei der GRZ und der GFZ ist jedoch nicht die volle Ausnutzung der maximal möglichen GRZ und GFZ, sondern das Einfügen in die Umgebung sowie die Erhaltung und Realisierung von gesunden Wohnverhältnissen (Belichtung und Belüftung).
- E.32 Damit lässt sich auch die gewünschte Nutzungsintensivierung verwirklichen. Die Bebauung muss sich in Maßstab und Gliederung in den Kontext einfügen.
- E.33 Es sind ausreichend ebenerdige Freiflächen für die Bewohner und die Kita vorzuhalten.
- E.34 Die Stockwerkszahl wird auf max. 4 Geschosse plus Staffelgeschoss entlang der Deckerstraße festgelegt und innerhalb des Baublocks auf 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.
- E.35 Der Bebauungsplan soll die künftige Erschließung des Planungsgebietes festlegen und die Aufenthaltsqualität des Straßenraums verbessern. Die Wohnnutzung im Plangebiet oberhalb der Erdgeschosse wird durch entsprechende Festsetzungen festgesetzt werden.
- E.36 Mit dem Wettbewerb und dem darauf aufbauenden künftigen Planungsrecht wird insgesamt das Ziel verfolgt, durch die Weiterentwicklung des Stadtbausteins die vorhandenen Nachverdichtungspotentiale zu nutzen und eine umfangreiche Wohnnutzung zu ermöglichen.
- E.37 Nachzuweisende Abstandsflächen dürfen nicht auf die Flächen der angrenzenden Nachbarbebauung fallen. Sie müssen hier auf den privaten Flächen im Gebiet untergebracht werden.
- E.38 Technische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren. Auf den Dachflächen sind Flächen für Photovoltaikanlagen vorzusehen.
- E.39 Bestehender Städtebaulicher Vertrag: Für das Flurstück 3490 ist im Jahre 1997 im Zusammenhang mit dem Bau der Aldi-Filiale ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Dieser besagt unter anderem, dass den Nachbarn, vorzugsweise den Nutzern der angrenzenden Wohngebäude entlang der Gasteiner und Taubenheimstraße, der Teil der Parkierungsflächen anzubieten ist, der baurechtlich nicht notwendig ist.
- E.40 Baumschutzsatzung: Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013. Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, gemessen 100 cm über Erdboden, sind geschützte Landschaftsbestandteile. Mehrstämmig ausgebildete Bäume sind ebenfalls geschützt, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mind. 50 cm hat, gemessen 100 cm über Erdboden. Zum Schutzgegenstand gehören der Baum sowie der Wurzelbereich.

- E.41 Grundwasser/Mineralwasser: „(...) Der Gestaltungsbereich liegt in der „Kernzone“ des Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg. Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart Berg vom 11. Juni 2002 sind einzuhalten. Aus diesem Grund ist lediglich ein Tiefgaragensgeschoss / Untergeschoss möglich.
- E.42 Weitere Planungsrechtliche Vorgaben: Das Planungsgebiet liegt im „Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) 16 – Bad Cannstatt – Altstadt/Seelberg“, in der „Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (2021/1) sowie in der Vorkaufrechtsatzung (2012/32).
- E.43 Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen Bad Cannstatt“ (2020/002) sowie des Zentrenkonzeptes Stuttgart von 2008. Das Plangebiet wird derzeit fortgeschrieben.
- E.44 Im Wohnumfeld müssen Kinderspielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO beziehungsweise § 1 Anhang I/1 LBOAV auf privaten Flächen vorhanden sein, die als qualitätsvolle Freizeitflächen ausgestaltet werden. Außerdem sind Müllbehälterstandplätze einzuplanen, die laut Abfallsatzung der Stadt Stuttgart 15 m vom öffentlichen Raum entfernt sein müssen. Im Bereich des Brandschutzes muss auf Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten für Feuerwehr sowie Bewegungsflächen nach VwV Feuerwehrrflächen eingegangen werden. Auf die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Stuttgart wird hingewiesen.

ENERGIEKONZEPT

- E.45 Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres „Energie- und Klimaschutzkonzeptes“. Ziel ist eine klimaneutrale Landeshauptstadt.
- E.46 Für das Gebäude ist in diesem Zusammenhang ein Energiekonzept anzustreben, das maßgeblich zur Erreichung dieses Ziels beiträgt. Dies bedeutet, dass der Energiebedarf des Gebäudes minimiert werden muss und vor allem durch lokal verfügbare erneuerbare Energien zu decken ist. In diesem Sinne wird ein ganzheitlicher energetischer Ansatz einer wirtschaftlichen und ökologisch optimierten Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkkonzernen etc. angestrebt.
- E.47 Diesem Grundsatz folgend, wurden mit Gemeinderatsbeschluss 1493/2019 die neuen energetischen Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen. Demnach besteht bei Neubauten das Ziel den Plusenergiestandard und damit die Klimaneutralität zu erreichen. Falls dies nicht realisierbar ist, gelten folgende Mindestanforderungen:
- Unterschreitung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 08. August 2020 bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20% und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mind. 30%
 - In Wohngebäuden KfW Effizienzhaus 55 Standard,
 - Nutzung von Solarenergie im Zusammenhang mit Speichern.
- E.48 Die Baukörper der Neubauten sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter, als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasflächenanteil zu minimieren. Die Baukörper sind kompakt, d.h. mit kleinem Oberflächen/Volumen-Verhältnis (A/V), zu realisieren. Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz möglich ist und akzeptable Raumtemperaturen auch ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zum Sonnenschutz und zur freien Nachlüftung zu leisten. Alle direkt und

indirekt durch Reflexion besonnten Fensterflächen sind mit einem außenliegenden Sonnenschutz zu versehen, gegebenenfalls mit Lichtlenkung.

- E.49 Geeignete Dach- und Fassadenflächen sollen soweit wie möglich großflächig mit Solaranlagen belegt werden. Über der begrünten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistungen zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken.

NATURSCHUTZ

- E.50 Bei einer Neugestaltung der Fläche ist mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Das Thema Artenschutz ist daher frühzeitig zu betrachten und abzarbeiten.

E. II Nutzeranforderungen

ÜBERGEORDNET

- E.51 Die Wege der Nutzer der verschiedenen Nutzungsarten sollen bei der Erschließung weitgehend getrennt voneinander erfolgen. Für die Kunden und Besucher des Quartiers (außer Bewohner) muss im Freibereich außerhalb der ALDI-Fläche eine eigene Erschließung aus dem Unter- / Parkgeschoss erfolgen. Die Kunden- und Besuchererschließung soll nicht gleichzeitig der Wohnerschließung dienen. Die Kundenaufzüge (2) müssen ausreichend dimensioniert für mindestens vier Kunden mit Einkaufswagen sein (Orientierung: 2m x 3m lichtetes Fahrkorbmaß).
- E.52 Die Abstellräume für Müllbehälter müssen ausreichend dimensioniert werden und zudem für die Nutzungen getrennt sein (private Wohnungen - gewerbliche Nutzer)
- E.53 Beim Energiekonzept ist zu berücksichtigen, dass der ALDI-Markt autark beheizt wird, mittels Industriefußbodenheizung/Betonkernaktivierung (BKA) zzgl. Split-Klimageräte. Es ist zu prüfen, ob ein Fernwärmeanschluss möglich ist.
- E.54 Die lichte Höhe der Tiefgarage soll deutlich über den gesetzlichen Mindestanforderungen liegen. Ziel ist eine helle, benutzerfreundliche Tiefgarage.
- E.55 Für den Besucher/ Kunden/ Bewohner muss am Gebäude auf einen Blick ablesbar sein, wo die entsprechenden Eingänge liegen und die Zuwegung muss klar erkennbar sein.
- E.56 Eine geeignete Aufstellfläche für die Außengeräte von Heizung/Lüftung soll eingeplant und aufgezeigt werden. Der Aufstellort der Außengeräte ist im Hinblick auf schallschutztechnische Erfordernisse zu prüfen, da die Geräte schallintensiv sind.

NUTZUNGSBAUSTEINE

- E.57 Folgende Nutzungen sind vorgesehen:
- ALDI-Filiale
 - Wohnen
 - Gastronomie (Café/Bäcker)
 - Kindertagesstätte
- E.58 Im Folgenden erfolgt eine Kurzbeschreibung der einzelnen Nutzungskategorien.

ALDI-FILIALE

- E.59 Die Verkaufsfläche der neuen ALDI-Filiale beträgt 1.350 m² VK (ca. 2.030 m² BGF). Die Filiale inklusive aller Nebenräume muss ebenerdig (im EG) angeordnet werden. Bei der Bemessung der Verkaufsfläche ist folgendes zu berücksichtigen: der Sortimentsbaustein „Backwelt“ inkl. der rückwärtigen Vorbereitungsfläche zählt nicht zur Verkaufsfläche und wird bei der Bemessung der Verkaufsfläche von 1.350 m² nicht berücksichtigt. Der Windfang und der Pfandvorraum werden zur Verkaufsfläche gerechnet.
- E.60 Die Anordnung der Räume (Verkaufsfläche, Nebenräume, Pfandraum, etc.) ist der Anlage A 1.5 Mustergrundriss zu entnehmen und ist verbindlich (die Fläche 6b Erweiterungslager ist nicht zu planen):

Funktionsräume

1. Verkaufsraum
2. Back-/Backvorbereitungsraum
3. Windfang
4. Pfandvorraum
5. Pfandraum
6. a) Lager
b) Erweiterungslager (optional)
7. a) Rampengebäude seitlich
b) Rampengebäude stirnseitig (altern.)
8. Technikraum
9. Aktenraum
10. Büro
11. Garderobe
12. Vorraum
13. Damentoilette
14. Herrentoilette
15. Aufenthaltsraum

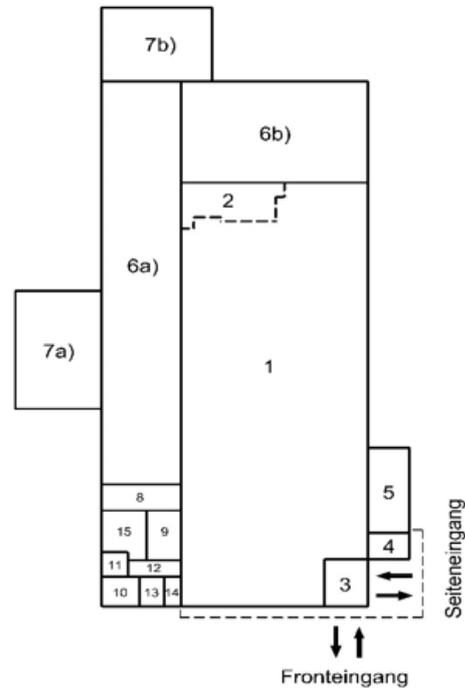


Abbildung 21: Beispiel Funktionsräume ALDI-Filiale

- E.61 Die Verkaufsraumbreite muss entweder 22,50 m (5-Gang-Filiale) oder 27,50 m (6-Gang-Filiale) betragen, die Verkaufsraumlänge ergibt sich aus der Planung in Verbindung mit der o.g. Flächenvorgabe.
- E.62 Der Grundriss der ALDI-Filiale (gesamte 2.030 m² BGF) darf weder von Erschließungskernen noch von Installations-Schächten etc. durchschnitten werden. Die aufstehenden Geschosse sind mittels Erschließungskernen außerhalb des Grundrisses zu versorgen
- E.63 Die LKW-Anlieferung muss über eine Rampe erfolgen, die Rampenhöhe (LKW-Aufstellfläche) beträgt -1,30 m zur EFH der ALDI-Fläche. Im gesamten Anlieferungsbereich (auch bei Unterzügen) ist eine lichte Durchfahrtshöhe von min. 4,50 m einzuhalten.
- E.64 Die Rampenzufahrt muss eine Mindestbreite von 5 m zzgl. der Abholspur für den Papierpress-Container aufweisen.
- E.65 Es wird ein Papierpresse-Container an der Anlieferungsrampe benötigt. Dessen Entsorgung ist mittels Lkw und entsprechender Höhe (mind. 4,50 m) zu ermöglichen.
- E.66 Sämtliche Räume der ALDI-Filiale müssen auf einem Niveau liegen, ohne Schwellen, Stufen oder Tritte.
- E.67 Der Eingangsbereich und die Zugangswege müssen für den Kunden prominent erkennbar und unmittelbar problemlos erreichbar sein. Er soll möglichst grundstücksmittig an der Deckerstraße liegen.
- E.68 Die Schaufensteranlage ist möglichst als glatte Alu-Fensterrahmen-Pfostenfassade auszuführen.
- E.69 Eine bodentiefe Verglasung im Eingangs- und Schaufensterbereich ist vorzusehen.
- E.70 Möglichst viel natürliches Licht oberhalb von 3,00 m in der Verkaufsfläche.
- E.71 Vor dem Eingangsbereich der ALDI-Filiale und in der Tiefgarage in der Nähe zu den Kundenaufzügen sind Einkaufswagen-Boxen bzw. -überdachungen vorzusehen.

WOHNUNGEN

- E.72 Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten wird keine Anzahl vorgegeben. Es müssen jedoch 30 % der neu geschaffenen Bruttogrundfläche Wohnen gemäß dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) ausgeprägt sein.
- E.73 Die Anzahl der Wohneinheiten muss städtebaulich verträglich sein.
- E.74 Die Wohnungen sind als Mietwohnungen vorzusehen. Es soll ein ausgewogener Mix aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen angeboten werden
- E.75 Eine exakte Festlegung welche Wohnungen gefördert werden sollen, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der ALDI SE & Co. KG Aichtal und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen. Der Wohnungsmix soll sich an folgenden Vorgaben orientieren:

	2/3 SMW		1/3 MME	
	Wohnflächengrenzen	Anteil	Wohnflächengrenzen	Anteil
1-2 Zimmerwohnungen	30 bis 45 m ²	35 %	bis zu 50 m ²	10%
2 Zimmerwohnungen	45 bis 60 m ²	15 %	bis zu 65 m ²	10%
3 Zimmerwohnungen	60 bis 75 m ²	15 %	bis zu 80 m ²	20 %
4 Zimmerwohnungen	75 bis 90 m ²	30 %	bis zu 95 m ²	50 %
5 Zimmerwohnungen	90 bis 105 m ²	5 %	bis zu 110 m ²	10 %

Besonderheiten bzw. Abweichungen im Falle der Förderung sind:

- Die Wohnfläche einer Wohnung kann 30 m² unterschreiten, sie darf aber nicht weniger als 23 m² Wohnfläche betragen,
 - Generell ist eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % zulässig,
 - Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss mind. 10 m² und für 2 Kinder mindestens 15 m² groß sein,
 - Die Überschreitung der Wohnflächengrenze bei barrierefrei nutzbarem Wohnraum nach DIN 18 040 – bei gleichbleibender Wohnraumzahl – um bis zu 15 m² ist zulässig und förderfähig,
 - Insbesondere die Hinweise zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche sowie zur Angemessenheit der Größe des Wohnraums sind zu beachten.
- E.76 Bezüglich der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen gilt § 35 Abs. 1 LBO. Hinsichtlich einer Förderfähigkeit der barrierefreien Wohnungen ist auch die DIN 18 040-2 umzusetzen. 10 % der Wohnungen sollen barrierefrei nach DIN 18 040-2 erstellt werden. Mindestens 5 % der Wohnungen sollen für Rollstuhlnutzer nach DIN 18 040-2 (barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) ausgebaut werden.
- E.77 Die Wohnflächenberechnung soll gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt werden.

E.78 Es soll aufgezeigt werden, dass ein Wohnangebot für chronisch psychisch kranke Menschen untergebracht werden kann mit folgenden Maßgaben:

- 5 Plätze ABW, WG oder Einzelwohnen,
- Es gibt keine zwingend vorgegebenen Flächengrößen (anders bei stationären Wohnangeboten),
- Die Betreuung der 5 chronisch psychisch kranken Menschen kann in einer normalen Wohnung oder auch in Einzelappartements erfolgen. Die Wohneinheiten sollten mindestens barrierearm sein,

GASTRONOMIE (CAFÉ)

E.79 Im EG soll weiter ein großzügiges Café / Bäckerei mit ca. 165 m² BGF mit Außensitzmöglichkeiten vorgesehen werden.

KINDERTAGESSTÄTTE (KITA)

E.80 In Absprache mit der Landeshauptstadt Stuttgart besteht Bedarf an einer weiteren Kindertagesstätte. Diese soll vier Gruppen mit insgesamt 60 Kindern (20 Plätze 0-3 und 40 Plätze 3-6) Platz bieten und über eine Außenspielfläche mit 10 m²/Kind verfügen. Demnach sind 600 m² Außenspielfläche einzuplanen. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes sollten die Betreuungsplätze für 0-3-Jährige im Erdgeschoss vorgehalten werden. Das Beispielraumprogramm in Anlage A 1.6 ist dabei zu beachten.

PARKIERUNG UND ERSCHLIEßUNG

E.81 Die Kfz-Stellplätze für Bewohner, Besucher, Kunden des Marktes und des Cafés sollen vollständig in einer Tiefgarage in einem Untergeschoss mit einer Kapazität von maximal 200 Parkplätzen untergebracht werden (für die Wohnnutzung sind mindestens die baurechtlich notwendigen Stellplätze gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart nachzuweisen, angestrebt werden ca. 0,7 Stellplätze je Wohneinheit). Für die Nichtwohnnutzung sind nur baurechtlich notwendige Stellplätze vorzusehen. Als Besucherstellplätze für die Aldi-Filiale werden ca. 41 Stellplätze angestrebt. Eine zweite Tiefgaragenebene ist wegen des Mineralquellen-Vorkommens nicht vorgesehen.

E.82 Eine Trennung der Stellplätze für die Wohnnutzung und anderen Nutzungen soll – wenn möglich – vorgesehen werden. Die Tiefgarage ist benutzerfreundlich zu gestalten (2,70m Parkplatzbreite – an den Wänden sollten größere Breiten vorgesehen werden).

E.83 Duplexparker sind ausgeschlossen.

E.84 Auf dem EG-Niveau sollen Fahrradparker und Lastenräder für Besucher und Kunden vorgesehen werden. Fahrradabstellplätze für die Nichtwohnnutzung sind nach VwV Stellplätze nachzuweisen. Für die Wohnnutzung sind 2,0 Stellplätze je Wohneinheit zzgl. 0,1 Lastenfahrradstellplätze je WE vorzusehen. Die Fahrradabstellplätze für die Wohnnutzung sind gut zugänglich vom öffentlichen Verkehrsraum und von den Erschließungskernen in dezentralen Sammelgaragen im EG oder UG anzuordnen. Die Ausbildung als Doppelparker ist ausgeschlossen.

E.85 Die Tiefgarage soll hell und großzügig angelegt werden. Daher soll die lichte Höhe der Tiefgaragenebene durchgängig deutlich über der Mindesthöhe der GarVO liegen. Das Gefälle darf aufgrund der Einkaufswagenbenutzung maximal 2% betragen.

- E.86 In der Tiefgarage ist in der Nähe zu den Kundenaufzügen ein Standort für eine Einkaufswagenbox einzuplanen (Maße mind. 5m x 5m (BxL)).
- E.87 In der vorgesehenen Tiefgarage sind 20% der Stellplätze mit einem Elektro-Anschluss zu versehen. Eine langfristige Aufstockung mit E-Lademöglichkeiten für jeden Stellplatz muss möglich sein. Auch zukunftsfähige Mobilitätsangebote wie Car-Sharing, Lastenräder, E-Roller oder ähnliche Fortbewegungsmittel sowie eine entsprechende Ladeinfrastruktur sind einzubinden und vorzuschlagen.
- E.88 Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Ziel, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu reduzieren. Sie hat hierzu die stadtweit gültige Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gem. § 74 (2) Nr. 1 LBO BW beschlossen. Diese ermöglicht je nach ÖPNV-Lagegunst eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit kann abweichend von dem nach LBO derzeit gültigen Stellplatzschlüssel um bis zu 60 % reduziert werden.
- E.89 Pro Wohneinheit sind zudem zwei wettergeschützte, barrierefrei (d.h. nicht über Treppenanlagen) zu erreichende Fahrradstellplätze nachzuweisen (§ 34 Abs. 4 LBO). Die Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über für den Radverkehr nutzbare Rampen zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern/ Eingängen anzuordnen. Die Zuwegung per Rad von und nach außen soll möglichst nur über eine Tür erfolgen (Vermeidung von mehreren Türen hintereinander).
- E.90 Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 8,00 m vorzusehen.
- E.91 Die Anlieferung soll vollständig auf privatem Grund erfolgen. Dabei sind Rückwärtsfahrten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen. Die Anlieferung soll möglichst flächensparsam geplant werden. Als Bemessungsfahrzeug ist der Sattelzug vorzusehen

F Planungsvorgaben

F. I Gebäudekonzeption

TEILUNGSKONZEPT

- F.01 Das Projekt soll eventuell in mehrere, sinnvolle Abschnitte wie gewerbliche Nutzung/Wohnnutzung realgeteilt werden. Ein Vorschlag für die Realteilung unter Berücksichtigung funktionaler und bautechnischer Kriterien wird als Teil der Wettbewerbsleistung erwartet.
- F.02 Die einzelnen Bauteile sollen durch eine gemeinschaftlich genutzte, eingeschossige Tiefgarage verbunden werden.

RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

- F.03 Ein Raum- und Flächenprogramm im Sinne einer tabellarischen Auflistung von Räumen mit entsprechenden Größen wird nicht vorgegeben. Maßgebend ist im Gewerbebereich die Einhaltung der geforderten Verkaufsfläche in Höhe von 1.350 m² VK der ALDI-Filiale und die Größe sowie systematische Anordnung der Lager- und Nebenräume.

LICHTE RAUMHÖHE

- F.04 Für die Arbeitsbereiche soll eine lichte Raumhöhe von mind. 3,00 m angestrebt werden. Die erzielte Höhe des Entwurfs ist unter Berücksichtigung der Fußboden- und Deckenaufbauten im Schnitt exemplarisch darzustellen. Die lichte Raumhöhe der ALDI-Filiale beträgt 4,00 m zuzüglich 0,50m Installationshöhe.

KOSTENRAHMEN

- F.05 Ein Kostenrahmen wird seitens des Auslobers nicht vorgegeben.

BAUGRUND

- F.06 Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur der Nachbargrundstücke soll möglichst eine Rückverankerung auf fremdem Grund vermieden werden. Auch der Verbau soll im überschaubaren Rahmen liegen.

BRANDSCHUTZ

- F.07 Es gelten die öffentlich-rechtlichen Anforderungen, insbesondere die Vorgaben der LBO. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten.
- F.08 Keinesfalls dürfen Fluchtwege durch das Lager der ALDI-Filiale geführt werden.

BEHINDERTENGERECHTE AUSFÜHRUNG / BARRIEREFREIHEIT

- F.09 Die barrierefreie Konzeption gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorgaben wird im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe erwartet und soll Teil des Entwurfskonzeptes sein.

F. II Gebäudetechnik

- F.10 Es wird kein Entwurf für die gebäudetechnischen Anlagen erwartet. Dennoch soll die Umsetzung der nachfolgenden Aspekte untersucht und berücksichtigt werden.

KFW-STANDARD

- F.11 Eine Zertifizierbarkeit in DGNB Gold ist gefordert. Für geförderte Wohnungen gelten die Energiestandard-Vorgaben des zur Antragsstellung geltenden Förderprogramms Wohnungsbau BW.
- F.12 Die energetischen Vorgaben der Stadt Stuttgart GRDRs 1493/2019 (siehe Abschnitt Energiekonzept).

F. III Fassadenkonzeption

AKUSTIK UND SCHALLSCHUTZ

- F.13 Das Grundstück ist infolge der angrenzenden Straßen und Gleise einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt, die eine besondere Berücksichtigung in der Fassadenplanung notwendig macht. Ein entsprechendes Konzept zum Umgang mit der Lärmbelastung wird erwartet.
- F.14 Die Lärmkartierung Schiene Eisenbahnbundesamt 2017 ist einzusehen über: <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>

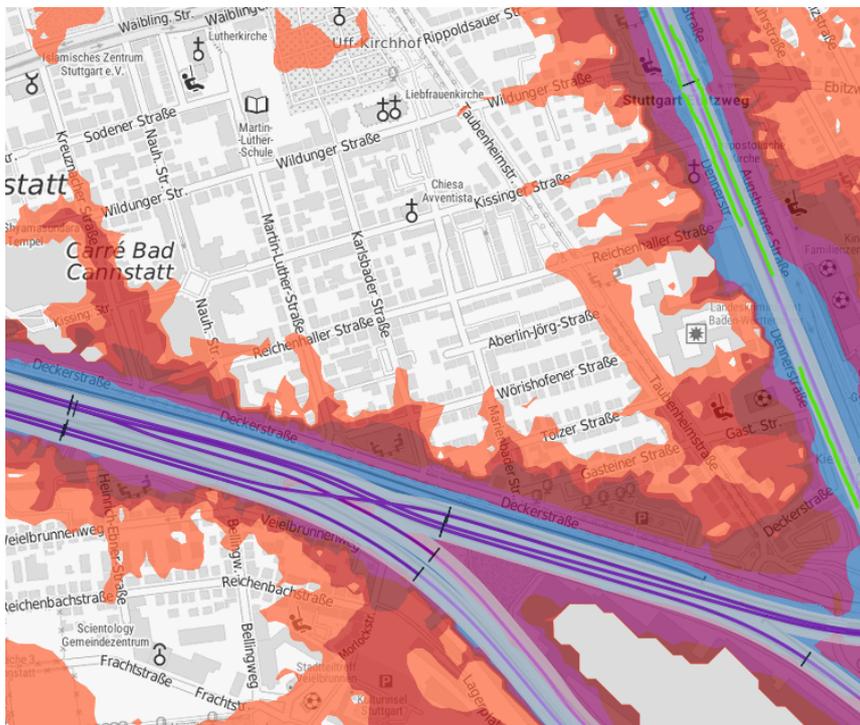


Abbildung 22: Lärmkartierung Schiene LDEN, Quelle: Eisenbahnbundesamt Stand: 2017

- F.15 Weitere Lärmkartierungen sind einzusehen über: <https://gis6.stuttgart.de/maps/index.html?karte=umwelt&embedded=false#basemap=0>

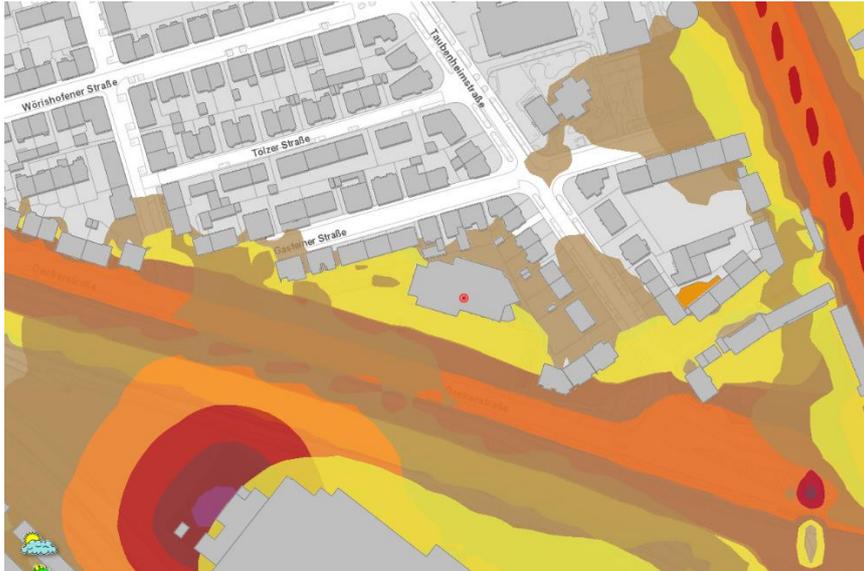


Abbildung 23: Lärmkartierung Industrie (Nacht/gemittelt), Straße (Nacht/gemittelt),
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart Stand: 2017

WERBEANLAGEN UND LEITSYSTEME

- F.16** Es sind ausreichende Flächen für Werbeanlagen im Fassadenbereich und im Freibereich vorzusehen - Mindestens sind folgende Werbeanlagen vorzusehen: ein bis zwei Werbepylone nach ALDI-Standard (2,47 m x 2,07 m) an der Deckerstraße, Werbeanlage direkt über dem Eingang und zusätzlich an den Gebäudefassaden (jeweils nach ALDI-Standard). Sämtliche Werbeanlagen innenleuchtend.
- F.17** Über dem Eingang des Cafés ist ebenfalls eine Werbeanlage vorzusehen.
- F.18** Die Werbeanlagen sind mit der baulichen Anlage und ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass das Straßen-, Ortsbild nicht verunstaltet oder beeinträchtigt wird. Der Fassadenbereich soll durch die Werbeträger nicht überladen wirken und eine gleichmäßige/rhythmische Strukturierung der Abstände zwischen den Werbeflächen gewährleisten. Entlang der Deckerstraße wäre nur ein Pylon zu empfehlen (siehe Anhang). Die Aldi-Wandflächen Richtung Wohnsiedlung (Gasteiner Str. und Taubenheimstraße) sind von beleuchteten Werbeflächen freizuhalten. Es ist darauf zu achten, dass die Werbeanlage über dem Eingang innerhalb der Brüstungszone mit mindestens 20cm Abstand vom unteren und oberen Brüstungsrand befindet. Dies gilt auch für Werbeanlagen über den Schaufenstern, die maximale Ausdehnung entspricht der Schaufensterbreite. Gebäudeecken sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.

F. IV Vorschriften und Richtlinien

F.19 Es wird auf folgende Gesetze, Erlässe und technische Regelwerke in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen:

- Bauordnung für Baden-Württemberg LBO
- Gebäudeenergiegesetz GEG
- Arbeitsstättenverordnung A StättV
- Arbeitsstätten-Richtlinie ASR
- Mietflächenberechnung GIF
- Aktuelle bautechnische Vorschriften

F.20 Diese Übersicht ist nicht abschließend, es gilt die Einhaltung der „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“.

G Anlagen

- G.01 Die Anlagen werden zusammen mit den Auslobungsunterlagen zur Verfügung gestellt.
- G.02 Die Unterlagen wurden im „portable document format (pdf)“ der Firma Adobe erstellt und können mittels des frei verfügbaren Adobe Acrobat Readers gelesen und gedruckt werden. Soweit erforderlich liegen die Unterlagen als .dwg vor. Es sind die folgenden Dokumente hinterlegt:

PLANUNGSGRUNDLAGEN

- A 1.1 Lageplan
- A 1.2 Höhenlinienplan
- A 1.3 Höhenlinienplan – dwg
- A 1.4 Spartenpläne
- A 1.5 Grundrisse ALDI-Musterplanung
- A 1.6 Beispielraumprogramm KiTa
- A 1.7 Maße ALDI Werbepylon

GUTACHTEN

- A 2 Baugrundgutachten

FORMBLÄTTER

- A 3.1 Formblatt 1: Schriftlicher Erläuterungsbericht inkl. Kostenschätzung
- A 3.2 Formblatt 2: Rechnerische Nachweise und Kennwerte
- A 3.3 Formblatt 3: Verfassererklärung
- A 3.4 Formblatt 4: Kostenrahmen
- A 3.5 Plan Standorte Renderings
- A 3.6 Vorschlag Planlayout