

## BAUGENOSSENSCHAFT NEUES HEIM eG

QUARTIER AM WIENER PLATZ (EHEM. SCHOCH-AREAL)

BAUFELD SÜD IN STUTTGART-FEUERBACH

LOS 2

RAHMENBEDINGUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG FÜR  
EINE MEHRFACHBEAUFTRAGUNG (PLANUNGSKONKURRENZ) –

Vorabzug Stand zum 30. August 2019



### ORplan

PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU mbB

ROHN · TRITSCHLER · ARCHITEKTEN

ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART

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

MEHRFACHBEAUFTRAGUNG (PLANUNGSKONKURRENZ)

“BAUFELD SÜD AM WIENER PLATZ “

IN STUTTGART-FEUERBACH LOS 2 - AUSLOBUNG

Auftraggeberin/Ausloberin:

Baugenossenschaft Neues Heim eG  
Haldenrainstr.185, 70437 Stuttgart  
Telefon: 0711/848 980-0

vertreten durch:

Herrn Rüdiger Maier

Herrn Gisbert Renz

Betreuung des Verfahrens:

ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB  
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart  
Telefon: 0711/92575-0  
Email: post@orplan.de

vertreten durch:

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

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

## INHALT DER AUSLOBUNG

### TEIL A - ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

A 1.0	VORBEMERKUNG	- 5
A 2.0	AUSLOBERIN, BETREUUNG	- 5
A 3.0	ANLASS UND ZIEL DES AUFTRAGS	- 6
A 4.0	GEGENSTAND DES AUFTRAGS UND BEARBEITUNGSBEREICH	- 8
A 5.0	AUFTRAGNEHMER	- 9
A 6.0	BEURTEILUNGSGREMIUM, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFER	- 9
A 7.0	BEARBEITUNGSLEISTUNGEN	- 11
A 8.0	ZULASSUNG UND BEURTEILUNG, AUFWANDESENTSCHÄDIGUNG	- 13
A 9.0	ABSCHLUSS DES AUFTRAGS UND WEITERE BEARBEITUNG	- 14
A 10.0	TERMINE	- 14
A 11.0	UNTERLAGEN	- 14

### TEIL B - PLANUNGSAUFGABE

B 1.0	AUSGANGSSITUATION	- 16
B 2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	- 17
B 3.0	PROGRAMMVORGABEN LOS 2	- 24

### TEIL C – ANLAGEN

Den Bearbeitern werden folgende Anlagen zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1 Parzellenplan (pdf) / Baulosaufteilung (pdf)
- Anlage 2 Planungsrecht/Bebauungsplanentwurf (pdf) – Stand 22.07.2019/05.08.2019
- Anlage 3 Orthophoto (Luftbild) (jpg/pdf)
- Anlage 4 Übersichtsplan Flächengestaltung – faktorgrün (jpg)
- Anlage 5 Entwurfsplanung Hochbau – Schüler Architekten (pdf)

- Anlage 6 Entwurfsplanung Tiefgarage – Schüler Architekten (pdf)
- Anlage 7 Planung Baufeld BS 4 – Baugemeinschaften (pdf)
- Anlage 8 Planung Baufeld Ost (pdf)
- Anlage 9 Rahmenbedingungen Los 2 (pdf)
- Anlage 10 Programmvorgaben Los 2 (pdf/xls)
- Anlage 11 Plangrundlage mit Höhenpunkten (dwg/dxf/vwx)
- Anlage 12 Grundwassermessstellen (pdf)
- Anlage 13 Leitungsnetze, Kanal (pdf)
- Anlage 14 Lärmgutachten – Gerlinger + Merkle (pdf)
- Anlage 15 Modellfoto
- Anlage 16 Formblatt rechnerische Nachweise (pdf/xls)
- Anlage 17 Verfassererklärung (pdf)

VORABZUG

**Hinweis:**

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

## TEIL A - ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

### A 1.0 VORBEMERKUNG

Das nachfolgend beschriebene Verfahren wird in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt. Es handelt sich um eine Mehrfachbeauftragung im Sinne einer Planungskonkurrenz, zu der vier Büros (nachfolgend „Auftragnehmer“ benannt, vgl. A 5.0) durch die Ausloberin beauftragt wurden.

Die Auftragnehmer erarbeiten ihre Konzepte auf der Basis dieser Auslobung (verbindliche Aufgabenstellung) unabhängig von einander.

Für die Leistungen erhalten die Auftragnehmer ein Honorar, zudem beabsichtigt die Ausloberin, den Best-Platzierten Auftragnehmer mit der weiteren Bearbeitung (mind. einschließlich Lph 5) zu beauftragen.

Die Auslobung ist für die Ausloberin und die Auftragnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich. Die Auslobung beinhaltet, außer den Formalien in Teil A, keine bindenden Vorgaben. Abweichungen von den Vorgaben der Auslobung müssen detailliert und nachvollziehbar begründet werden und werden vom Beurteilungsgremium bewertet.

### A 2.0 AUSLOBERIN, BETREUUNG

Ausloberin der Mehrfachbeauftragung:

Baugenossenschaft Neues Heim eG  
Haldenrainstr.185, 70437 Stuttgart  
vertreten durch  
Herrn Rüdiger Maier,  
Herrn Gisbert Renz

Verfahrensbetreuung/Rückfragenadresse:

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

Die Aufgabenstellung und das Verfahren sind mit der  
Landeshauptstadt Stuttgart,  
Amt für Stadtplanung und Wohnen,  
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart,  
vertreten durch  
Herrn Dr.-Ing. Detlef Kron, Stadtdirektor  
und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Nord,  
abgestimmt.



Abb. 1: Luftbild Feuerbach (Schoch Areal vor Abbruch) (2015) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plan „Quartier am Wiener Platz“ Feu 251 Quelle: LHS Stuttgart, Stadtmessungsamt Stuttgart (aktuelles Luftbild siehe Abb. 4)

### A 3.0 ANLASS UND ZIEL DES AUFTRAGS

Das Quartier am Wiener Platz zählt zu den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsflächen der Stadt Stuttgart. Auf dem 2,8 ha großen Gebiet entsteht derzeit ein urbanes gemischtes Quartier mit Modellcharakter in direkter Lage am Feuerbacher Bahnhof. Das neue Stadtquartier wird parzelliert, Nutzungsgemischt und konzeptionell vielfältig angelegt. Es soll neben der Ausweisung von Grundstücken für Baugemeinschaften einen hohen Anteil an Wohnbauförderung übernehmen und Angebote sozialer Inklusion sowie gewerblicher Nutzungen integrieren.

Der Beschluss die einstige Industrie-Fläche der Gebr. Schoch GmbH neu zu bebauen, erfolgte bereits 2009.

In einem 2012 durchgeführten Planungswettbewerb (Überarbeitung 2013) wurde der Entwurf zum städtebaulichen Rahmenkonzept für das gesamte Quartier des Büros Schüler Architekten (Düsseldorf) in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro faktorgrün (Freiburg) einstimmig mit dem ersten Preis honoriert und zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Hierzu wurde 2012 auch eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das Quartier liegt zudem im 2014 beschlossenen Sanierungsgebiet „Sanierung Feuerbach 7 -Wiener Platz-“ der Stadt Stuttgart. In dessen Zuge wurde 2015 ein Vorentwurf der Freiflächenplanung erarbeitet und durch Bürgerbeteiligungen begleitet.



Abb. 2: Quartierskonzept Lageplan, Quartier am Wiener Platz (2017), Quelle: Thomas Schüler Architekten Düsseldorf

Das Quartier am Wiener Platz setzt sich aus vier Baufeldern (Baufeld Nord, Baufeld Süd, Baufeld Ost, Baufeld Gemeinbedarf) zusammen. Diese bestehen zu einem großen Teil aus dem ehemaligen Firmenareal der Gebr. Schoch GmbH sowie östlich davon aus Flächen des Bahnhofsvorfelds. Außerdem befinden sich ein denkmalgeschützter Tiefbunker, ein fünfgeschossiges ehemaliges Postgebäude sowie ein Interimsbau der Firma Klumpp GmbH in dem Gebiet. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung werden auch die Zugänge zum Bunker sowie das Postgebäude neu beplant, der Interimesbau der Firma Klumpp wird abgebrochen.

Für die Realisierung des Quartiers ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich, der im Jahr 2020 zur Satzung gebracht werden soll.

Das Plangebiet „Baufeld Süd“ befindet sich im südlichen Teil des Quartiers und grenzt an die Kremser -, Dornbirner - und Burgenlandstraße sowie an den Wiener Platz. Für das Baufeld Süd wurde im Jahr 2018 eine Optionsvergabe in 4 Teillosen vorgenommen, die sich nach der jeweiligen Nutzung unterscheiden. Bestandteil der Vergabeverfahren ist die Verpflichtung der Erwerber für die Lose 1 bis 3, im Rahmen von konkurrierenden Mehrfachbeauftragungen tragfähige und nachhaltige Konzepte entwickeln zu lassen. In Los 4 haben vier Baugemeinschaften den Zuschlag erhalten. Im Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe wurden bereits Vorschläge für die künftige Architektursprache der vier Projekte erarbeitet. (vgl. Anlage 7)

Die Planungskonkurrenzen für die Lose 1 bis 3 im Baufeld Süd werden parallel durchgeführt und im Rahmen einer gemeinsamen beurteilenden Jurysitzung bewertet. So soll eine architektonisch und städtebaulich aufeinander abgestimmte Lösung gewährleistet werden.

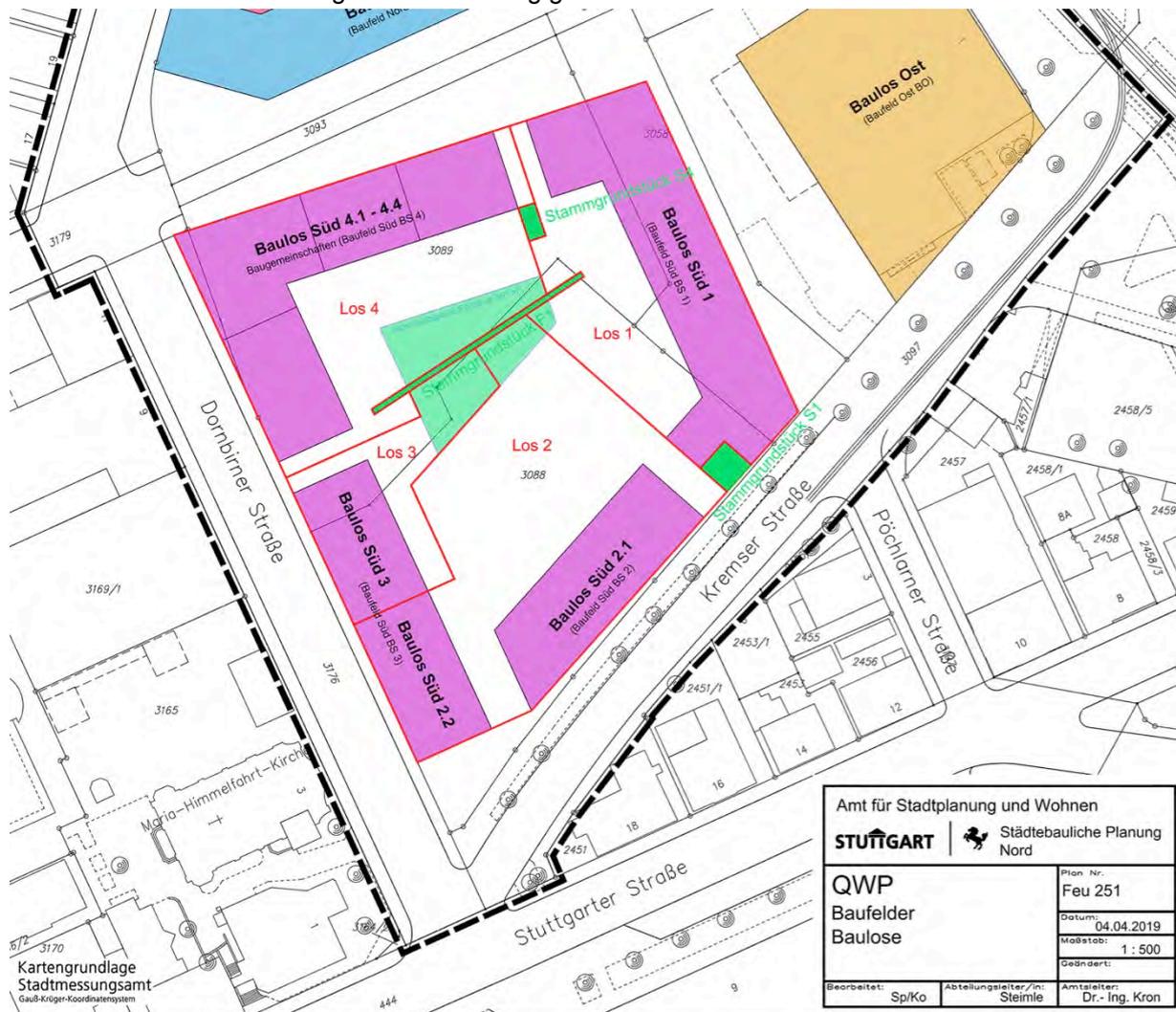


Abb. 3: Parzellenplan Quartier am Wiener Platz, Baufeld Süd (2019), Quelle: LHS Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

#### A 4.0 GEGENSTAND DES AUFTRAGS UND BEARBEITUNGSBEREICH

Gegenstand dieses Auftrags ist die Entwicklung der im Plan der Rahmenbedingungen gekennzeichneten Fläche (**Los 2**) des Baufelds Süd durch die Ausloberin (vgl. Abb. 7/Anlage 9).

##### Los 2

- Fläche: ca. 2.400 qm  
 Flst Nr.: Teile von 3088  
 geplante Nutzung: Kita (5-6 Gruppen), kleinteiliges Gewerbe/Gastronomie im EG und Wohnen ab dem 1. OG (Geförderter Wohnungsbau);  
 Vorgaben Wohnungsgemeinschaft „Förderprogramm Wohnungsbau BW im Programmteil Soziale Mietwohnraumförderung“ und „Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher“.  
 Besonderheiten: „Ankergrundstück“ für Gemeinschaftsanlagen (Außenanlagen) und gemeinsame Tiefgarage (siehe hierzu A 7.0)

Für das Los 2 werden von den ausgewählten Auftragnehmern Realisierungsvorschläge für die jeweilige Nutzung erwartet. Aufgrund der Aufgabenstellung ist für dieses Los eine Arbeitsgemeinschaft aus Architekten und Landschaftsarchitekten verbindlich. Erfüllt ein Büro die fachliche Voraussetzung alleine reicht das für die Beauftragung aus.

Die Aufgabe für das Los 2 ist im Teil B im Einzelnen ausführlich beschrieben.

## A 5.0 AUFTRAGNEHMER

Beauftragt sind die folgenden Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten (in alphabetischer Reihenfolge, Landschaftsarchitekten werden noch benannt):

### Los 2

- Bankwitz beraten planen bauen Planungsgesellschaft mbH, Kirchheim unter Teck
- Müller Sigrist, Zürich
- Kottkamp+Schneider, Freie Architekten, Stuttgart
- Sebastian Schott Architects, Stuttgart

Die Arbeiten sind dem Auftraggeber/Ausloberin anonymisiert zuzuleiten. Sie werden von einem Beurteilungsgremium ohne Ansehen der Büros beurteilt.

## A 6.0 BEURTEILUNGSGREMIUM, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFER

Das Beurteilungsgremium ist für alle drei Lose des Baufelds Süd identisch und wurde in folgender Besetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Es setzt sich wie folgt zusammen (in alphabetischer Reihenfolge):

### Stimmberechtigte Fachgutachter

- Frau Prof. Dipl.-Ing. Susanne Dürr, Architektin
- Herr Dr.-Ing. Fred Gresens, Architekt
- Herr Dipl.-Ing. Andreas Hofer, Architekt, Intendant IBA'27
- Herr Dipl.-Ing. (FH) Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
- Herr Dipl.-Ing. Peter Pätzold, Architekt, Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Dipl.-Ing. Alexander Pazerat, Abteilungsleitung Wohnen, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Dipl.-Bauingenieur Gisbert Renz, Vorstand BG Neues Heim
- Frau Dipl.-Ing., M.Eng. Kathrin Steimle, Abteilungsleitung Städtebauliche Planung Nord, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Dipl.-Ing. Thomas Steimle, Architekt
- Herr Prof. Dipl.-Ing. Jens Wittfoht, Architekt

### Stellvertretende Fachgutachter (nicht ständig anwesend)

- Frau Dipl.-Ing. (FH) Bärbel Hoffmann, Architektin
- Herr Dipl.-Ing. Thomas Schüler, Architekt und Stadtplaner
- Frau Dipl.-Ing. Meike List, Stellvertretende Abteilungsleitung Städtebauliche Planung Nord, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart

#### Sachgutachter

- Herr Bürgermeister Thomas Fuhrmann, Referat für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Matthias Geiger, Geschäftsführer Geiger & Co Immobilien
- Herr Dipl.-Kaufmann Rüdiger Maier, Vorstandsvorsitzender BG Neues Heim
- Bündnis 90/Grüne
- CDU
- FG Linke - SÖS - Piraten - Tierschutzpartei
- SPD
- FDP

#### Stellvertretende Sachgutachter (nicht ständig anwesend)

- Frau Ingrid Elsner-Hauser, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Thomas Zügel, Amtsleiter Liegenschaftsamt, Landeshauptstadt Stuttgart
- Bündnis 90/Grüne
- CDU
- FW Freie Wähler
- AfD
- PULS

#### Berater und Gäste

- Herr Martin Gebler, Prokurist/Leiter Wohnungsverwaltung BG Neues Heim
- Herr Henning Hiss, Bürgervertreter
- Frau Andrea Klöber, Bezirksvorsteherin Feuerbach, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Michael Kunert, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Frau Jana Schulz, Liegenschaftsamt, Landeshauptstadt Stuttgart
- Frau Christiane Speyer, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Markus Vogel, Prokurist/Technischer Leiter BG Neues Heim

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

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

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

- Frau Silke Drautz, Amt für Umweltschutz
- Frau B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz Sabrina Enderle, Abteilung Stadtentwicklung (Sachgebiet Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung), Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Herr Dipl.-Ing. (FH) Stefan Haag, Amt für Umweltschutz
- Herr Häussermann, Amt für Umweltschutz
- Frau Ortrun Melix, Amt für Umweltschutz
- Frau Giuseppina Schiavone, Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Herr Harald Wüstling, Abteilung Städtebauliche Planung Nord, Amt für Stadtplanung und Wohnen

## A 7.0 BEARBEITUNGSLEISTUNGEN

Von den Auftragnehmern werden mindestens folgende Leistungen (auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Stand 22.07.2019/05.08.2019) erwartet:

### **Lageplan im Maßstab 1:500**

Darzustellen sind:

- in einem Lageplan M. 1:500 für das Plangebiet in der vorgegebenen Abgrenzung:  
die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs im Plangebiet und den öffentlichen Verkehrsflächen,  
die Bebauung als Dachaufsicht,  
die Geschossigkeit und geplante Nutzung, Anzahl von Wohneinheiten,  
die Erschließung  
sowie die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen.  
Der Lageplan soll genordet dargestellt werden.

### **Grundrisse und Ansichten der Bebauung im Maßstab 1:200**

Darzustellen sind:

- das Erdgeschoss, ein Regelgeschoss und das Dachgeschoss für die gewählte(n) Gebäudetypologie(n);
- dabei ist im Erdgeschossgrundriss die Gestaltung der privaten Freiflächen, der Außenbereiche (Gastronomie) sowie die Anschlüsse an die Gemeinschaftsflächen und Wege darzustellen,
- jeweils die Ansichten und aussagekräftige Schnitte für die gewählte(n) Gebäudetypologie(n). Die Ansichten und Schnitte sollten Aussagen zur gewählten Bauweise, Identität, Baukörpergliederung, Materialität und Farbgebung erkennen lassen;
- eine zusätzliche Ansicht zum öffentlichen Straßenraum im Maßstab 1:100
- prüfbare Höhenangaben zu HbA und geplantem Gelände in mNN;
- ein Dachflächenplan (Darstellung begrünter/nicht begrünter Dachflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, Dachterrassen, PV-Anlagen, Absturzsicherungen etc.).

### **Aufgrund der Funktion als Ankergrundstück haben die Bearbeiter des Los 2 ein Gesamtkonzept des Baufelds Süd im Maßstab 1:200 zu erstellen, in dem folgende gemeinschaftlich genutzte Flächen dargestellt werden sollen:**

- die Ebene -1 (Tiefgarage, Keller, Nebenräume) einschließlich der Zu- und Ausgänge, Ein- und Ausfahrten; alle Schnittstellen zu den Losen 1, 3 bis 4 sollen hierbei aufgezeigt werden;
- Freiflächengestaltungsplanung/Außenanlagenplanung: die Erschließung und Gestaltung der privaten Freiflächen und der Gemeinschaftsanlagen („grüne Mitte“ mit mind. 5 Laubbaumstandorten mit Erdanschluss mit notwendiger Durchwegung, Feuerwehraufstellflächen sowie LBO-Spielflächen), sowie die Gestaltung der Außenbereiche im öffentlichen Raum (Gastronomie) als Strukturvorschlag, der die Grundlage für die weitere Abstimmung mit allen Bauherren darstellt;
- der Anschluss an die Energiezentrale und Grundwasserreinigungsanlagen (Wiener Platz 1).

Auch die Bearbeiter des Los 1 sind aufgefordert, ein Gesamtkonzept für Gemeinschaftsanlagen (Außenanlagen) und eine gemeinsame Tiefgarage zu erstellen. Der Auslober behält sich vor im Rahmen des Gremiums über das beste Konzept zu befinden.

### **Aussagekräftiger Fassadenschnitt im Maßstab 1:50**

Darzustellen sind:

- Schnitte und Ansichten, die Aussagen zur gewählten Materialauswahl und Farbgebung erkennen lassen.

### **Einfache Perspektive/Räumliche Skizze**

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

Darstellungen werden ausdrücklich nicht erwartet. Die Darstellungen sind auf eine maximale Größe (insgesamt) auf ca. 2 x DIN A 3 zu beschränken.

### **Nutzungskonzept (Skizzen/Piktogramme)**

Aussagen zum Wohnungs- und Gewerbekonzept:

- Verortung der Nutzungen (Wohnen, Kita, Gastronomie/Gewerbe),
- Angaben der Wohnungstypen und Wohnungsgrößen gemäß Anforderungen,
- Darstellung der Gemeinschaftsräume, Müllentsorgungskonzept (Müllstandorte bzw. Aufstellflächen zur Abholung) auf dem eigenen Grundstück
- Erschließungskonzept der Gebäude
- Rettungswegekonzept
- Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

**Für das Los 1 bzw. Los 2 sind im Rahmen des Nutzungskonzeptes zudem Aussagen zu treffen zu:**

- Mobilitätskonzept,
- Tiefgaragenkonzept mit Neben- und Gemeinschaftsräumen (inklusive Bilanzierung).

### **Erläuterungen**

In den Erläuterungen werden Aussagen zur Leitidee, dem städtebaulichen und architektonischen Konzeptansatz und den beschriebenen Nutzungskonzepten sowie der Außenanlagengestaltung (einschließlich Erschließung) erwartet. Die Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen und sollen max. 2 DIN A 4 Seiten nicht überschreiten.

### **Berechnungen und sonstige Vorgaben**

Gefordert sind

- eine Flächenberechnung auf beiliegendem Formblatt (siehe Anlage 16),
- der Nachweis der städtebaulichen Kennwerte (BGF, BRI, GRZ, GFZ), ebenfalls wie auf beiliegendem Formblatt.
- Höhenangaben (mNN) und absolut (m)
- die Aufteilung der Dachflächen nach Begrünungsanteil, PV-Flächen Terrassen in (% und qm).  
Wenn notwendig kann innerhalb des Baufeld Süd die Aufteilung ausgeglichen werden.

### **Modell im Maßstab 1:500**

Gefordert ist ein Massenmodell als Einsatzmodell je Los, dass die wesentlichen Grundzüge der Fassadengestaltung abbildet (vgl. hierzu Anlage 15 Modellfoto, mit schon geplanten Einsatzgebäuden). Die Basishöhe des Modells beträgt 273.50 m ü. NN.

### **Kennzeichnung und Formatvorgabe**

Die Leistungen nach 7.0 sind auf maximal 3 Plänen im Format DIN A0 (Hochformat) darzustellen.

Ergänzende textliche Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen.

Die Pläne sind ungefaltet einzureichen.

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

### **Plansatz für die Vorprüfung und Datenträger**

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

Die Präsentationspläne sind zusätzlich (mit Maßstabsleiste) im pdf-Format, dxf-Format und jpg-Format auf einem Datenträger (CD, USB-Stick, etc.) abgespeichert zu übergeben, wobei in den

Dateneinstellungen alle Hinweise auf die Verfasser zu eliminieren sind. Auf dem Datenträger sind zudem die Berechnungstabelle im xls-Format sowie die textlichen Erläuterungen der Pläne als eigene Datei im doc-Format abzugeben.

Um ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen wird gebeten.

### **Verfassererklärung**

Die Verfassererklärung gemäß Anlage 12 ist 1-fach in einem undurchsichtigen verschlossenen Umschlag, bezeichnet nur mit "Verfassererklärung" und darauf vermerkter Kennzahl, abzugeben. In der Verfassererklärung haben die Teilnehmer ihre Anschrift, ihre Mitarbeiter und sachverständigen Berater und Fachplaner, die Rechtsform ihrer Büros und den/die bevollmächtigten Vertreter anzugeben. Für die öffentliche Präsentation der Arbeiten wird zusätzlich eine Karte im DIN A5-Format mit den Namen des/der Verfasser und allen an der Bearbeitung Beteiligten - ebenfalls im verschlossenen und anonymisierten Umschlag - benötigt.

## **A 8.0 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER ARBEITEN, AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG**

Das Beurteilungsgremium lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

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

Die Auslobung (Teil B) enthält baurechtliche und gestalterische Vorgaben, die einzuhalten sind. Abweichungen von den Vorgaben der Auslobung müssen begründet werden und werden vom Beurteilungsgremium bewertet.

### **Beurteilungskriterien**

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

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- architektonische und gestalterische Qualität
- Grundrissqualitäten und innere Raumqualitäten
- Programmerfüllung und Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit
- ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit.
- Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes „Quartier am Wiener Platz (Feu 251)“ (Stand zeichnerischer Teil 22.07.2019/ Stand Textteil 05.08.2019)

### **Aufwandsentschädigung**

Jeder Auftragnehmer erhält eine Aufwandsentschädigung, sofern alle Leistungen nach A. 7.0 erbracht werden. Sie beträgt 10.000,-€ (netto). Die Mehrwertsteuer ist in dem genannten Betrag nicht enthalten.

## **A 9.0 ABSCHLUSS DES AUFTRAGS UND WEITERE BEARBEITUNG**

Die Ausloberin teilt den Auftragnehmern die Rangfolge der Arbeiten – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit.

Hierzu wird das Bewertungsgremium eine Empfehlung für die Auswahl einer Arbeit als Grundlage für die weiteren Planungen aussprechen. Die Ausloberin wird nach dieser Empfehlung den Best-Platzierten Auftragnehmer mit der weiteren Bearbeitung beauftragen (mind. einschließlich LPH 5). Der ausgewählte Auftragnehmer versichert dem Auftraggeber, die für die weiteren Planungsleistungen notwendigen fachkundigen Projektbearbeiter und Bürokapazitäten bereitzustellen.

Eine Fremdvergabe der Planungsleistungen durch den ausgewählten Auftragnehmer an Dritte kann nur mit Einverständniserklärung des Auftraggebers erfolgen.

Nutzungs- und Urheberrechte bestimmen sich nach dem BGB.

## A 10.0 TERMINE

Es sind folgende Termine vereinbart

- Einbringung der Auslobung in den UTA (die Gremien) der Stadt Stuttgart 15. Oktober 2019  
22. Oktober 2019
- Vorbereitende Besprechung des Beratungsgremiums/der Jury 11. November 2019
- Ausgabe der Unterlagen (Teil A-C) insgesamt 18. November 2019
- Einreichung schriftlicher Rückfragen bis zum 02. Dezember 2019  
schriftliche Beantwortung der Rückfragen bis Ende KW 50
- Abgabe der Pläne (Lösungsvorschläge) (nach 2 Monaten) 28. Januar 2019
- Abgabe des Modells 11. Februar 2019

Als Abgabeort ist jeweils das Büro der Betreuung  
ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB,  
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart –  
bestimmt.

Abgabeschluss ist jeweils 16.00 Uhr des genannten Tages.

Es gilt die Empfangsbestätigung der ORplan.

- voraussichtlicher Sitzungstermin des Beurteilungsgremiums/der Jury 06. März 2020

## A 11.0 UNTERLAGEN

Die Verfahrensauslobung besteht aus:

- Teil A – Allgemeine Verfahrensbedingungen
- Teil B – Planungsaufgabe
- Teil C – Anlagen

mit

Anlage 1 Parzellenplan (pdf) / Baulosaufteilung

Anlage 2 Planungsrecht/Bebauungsplanentwurf (pdf) – 22.07.2019/05.08.2019

Anlage 3 Orthophoto (Luftbild) (jpg/pdf)

- Anlage 4 Übersichtsplan Flächengestaltung – faktorgrün (jpg)
- Anlage 5 Entwurfsplanung Hochbau – Schüler Architekten (pdf)
- Anlage 6 Entwurfsplanung Tiefgarage – Schüler Architekten (pdf)
- Anlage 7 Planung Baufeld BS 4 – Baugemeinschaften (pdf)
- Anlage 8 Planung Baufeld Ost (pdf)
- Anlage 9 Rahmenbedingungen Los 2 (pdf)
- Anlage 10 Programmvorgaben Los 2 (pdf/xls)
- Anlage 11 Plangrundlage mit Höhenpunkten (dwg/dxf/vwx)
- Anlage 12 Grundwassermessstellen (pdf)
- Anlage 13 Leitungsnetze, Kanal (pdf)
- Anlage 14 Lärmgutachten – Gerlinger + Merkle (pdf)
- Anlage 15 Modellfoto
- Anlage 16 Formblatt rechnerische Nachweise (pdf/xls)
- Anlage 17 Verfassererklärung (pdf)

Die Unterlagen werden den ausgewählten Auftragnehmern von der Verfahrensbetreuung auf Datenträger zugeschickt bzw. ein personalisierter Downloadlink zur Verfügung gestellt.

Stuttgart, den xx.xx.2019  
für die Ausloberin  
BG Neues Heim

## TEIL B - PLANUNGSAUFGABE

### B 1.0 AUSGANGSSITUATION

Feuerbach liegt als äußerer Stadtbezirk im Nordwesten der Landeshauptstadt Stuttgart. Neben den großflächigen Gewerbe- und Industriebereichen im Osten verfügt der Stadtbezirk über ruhige und durchgrünte Wohngebiete im Westen (Killesberg bis Lemberg). Derzeit leben ca. 30.000 Menschen in Feuerbach.

Das „Quartier am Wiener Platz“ liegt im Osten des Stuttgarter Stadtbezirks, direkt angrenzend an den Bahnhof Feuerbach. Die Fläche des neuen Stadtquartiers besteht zum überwiegenden Teil aus dem ehemaligen Industriebetrieb der Gebr. Schoch GmbH.

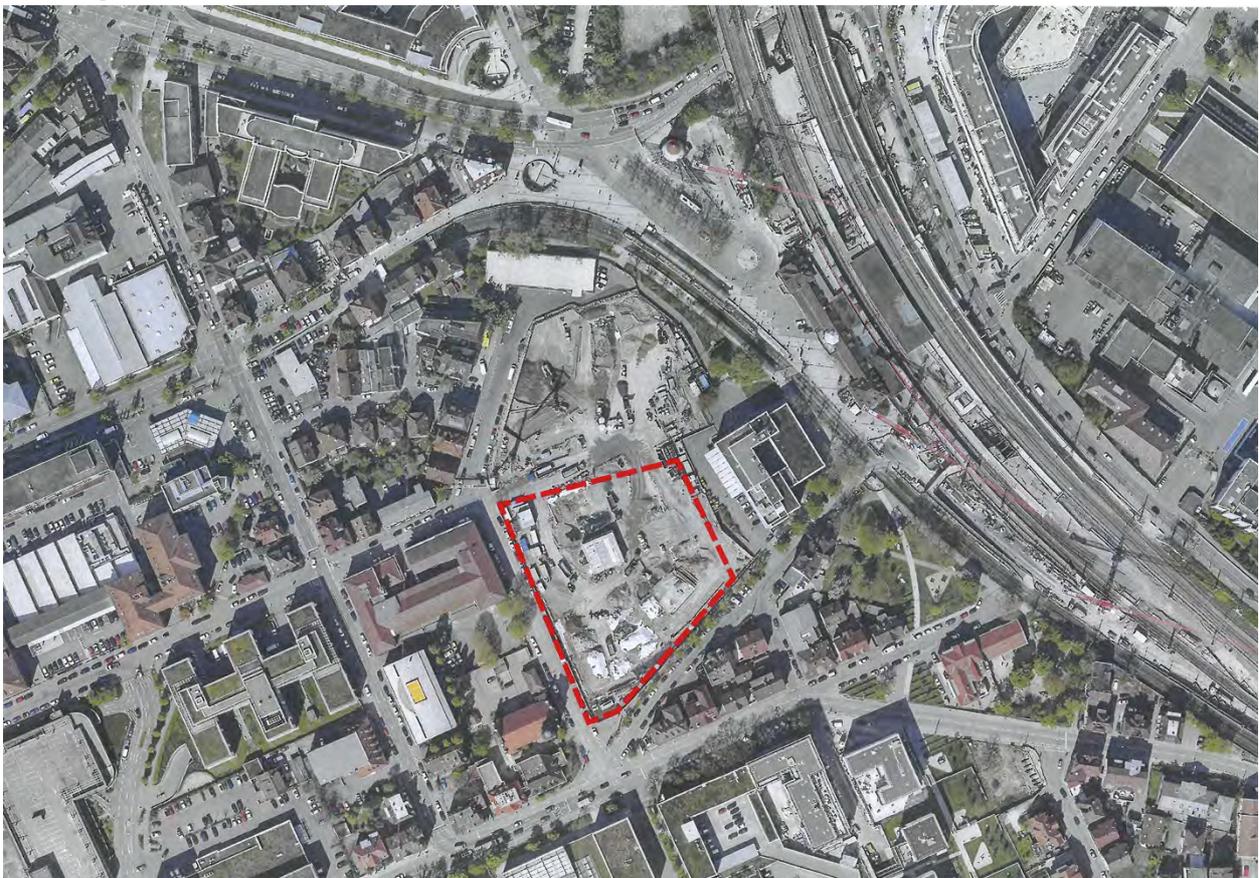


Abb. 4: Luftbild Quartier am Wiener Platz, Abgrenzung Baufeld Süd (2017) Quelle: LHS Stuttgart, Stadtmessungsamt Stuttgart

Durch eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel und Wohnen soll das Quartier nun eine neue Entwicklung erfahren und das Bahnhofsumfeld als „Tor nach Feuerbach“ stärken. Durch die Neuordnung öffnet sich das Gebiet zum Bahnhof hin und schafft eine direkte Verbindung zur Mitte des Stadtbezirks.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Feuerbach an der Stuttgarter Straße ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Über die ebenfalls unmittelbaren Haltestellen der S-Bahn- (S4, S5, S6, S60) und Stadtbahn-Linien (U6 und U13) ist die Stuttgarter Innenstadt (Hauptbahnhof) in nur 6 bzw. 9 Fahrminuten zu erreichen. Auch für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet sehr gut erschlossen (Nähe zu B295).

Das Areal ist zwischenzeitlich freigeräumt, bis Ende 2018 wurden umfassende Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das in der Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren steht kurz vor der Auslegung. Im Bebauungsplanentwurf sind vier Baufelder (Baufeld Nord, Baufeld Süd, Baufeld Ost, Baufeld Gemeinbedarf) vorgesehen.

Das Plangebiet „Baufeld Süd“ liegt im südlichen Teil des Quartiers am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach. Die zu überplanende Fläche beträgt ca. 0,7 ha und ist in vier Flächen (Lose) aufgeteilt. Sie ist begrenzt durch die Kremser Straße im Süden, die Dornbirner Straße im Westen die Burgenlandstraße im Norden und den Wiener Platz im Osten.

Weitere Informationen zum Quartier sind den bisher gedrehten Filmproduktionen zu entnehmen (siehe auch [www.stuttgart.de/quartier-am-wiener-platz](http://www.stuttgart.de/quartier-am-wiener-platz)).

Das Gesamtbauvorhaben (Baufeld Süd) wurde von den Investoren als IBA-Projekt eingereicht.

## B 2.0 ZU DEN ALLGEMEINEN RAHMENBEDINGUNGEN DES BAUFELDS SÜD

### B 2.1 Städtebauliche Ziele – Bürgerbeteiligungen und IBA'27

Aufbauend auf den **Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen 2011-2015**, dem nicht offenen städtebaulichen Planungswettbewerb 2012, deren Überarbeitung 2013, dem Entwurf der Freiflächengestaltung 2015 und fortlaufend wurden folgende städtebauliche Ziele für das Baufeld Süd definiert:

- Hoher räumlicher und architektonischer Qualitätsstandard der neuen Gebäude und Umfeldgestaltung (privates und öffentliches Grün, Bahnhofsvorplatz, Aufwertung der öffentlichen Räume) im Rahmen einer nachhaltigen und modellhaften Stadtentwicklung;
- Ausbildung qualifizierter städtebaulicher Dichte in kleinteiliger Parzellierung und konzeptionell vielfältiger baulicher Entwicklung;
- Wiederherstellung von historischen Achsen und Wegeverbindungen zwischen dem Zentrum von Feuerbach und dem Feuerbacher Bahnhof durch Verlängerung und Gestaltung der Burgenlandstraße;
- Aufnahme prägender Raumkanten und eine maßstäbliche Höhenentwicklung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie die Formulierung neuer Raumkanten zum Wiener Platz unter Einbeziehung einer möglichen Neuentwicklung des „ehemaligen Postgebäudes“ Wiener Platz 1 (vgl. Anlage 8);
- Belegung des öffentlichen Raums und Anbindung des Feuerbacher Bahnhofs an das Einzelhandelszentrum Feuerbach in der Stuttgarter Straße durch Ausweisung publikumsintensiver kleinteilig gewerblicher Nutzungen in den Erdgeschosszonen an den Fußgängerrouen;
- Standortsicherung der ansässigen Firma Friedrich Klumpp GmbH durch Erweiterungsflächen mit umfassender Mantelbebauung im nördlichen Baufeld.

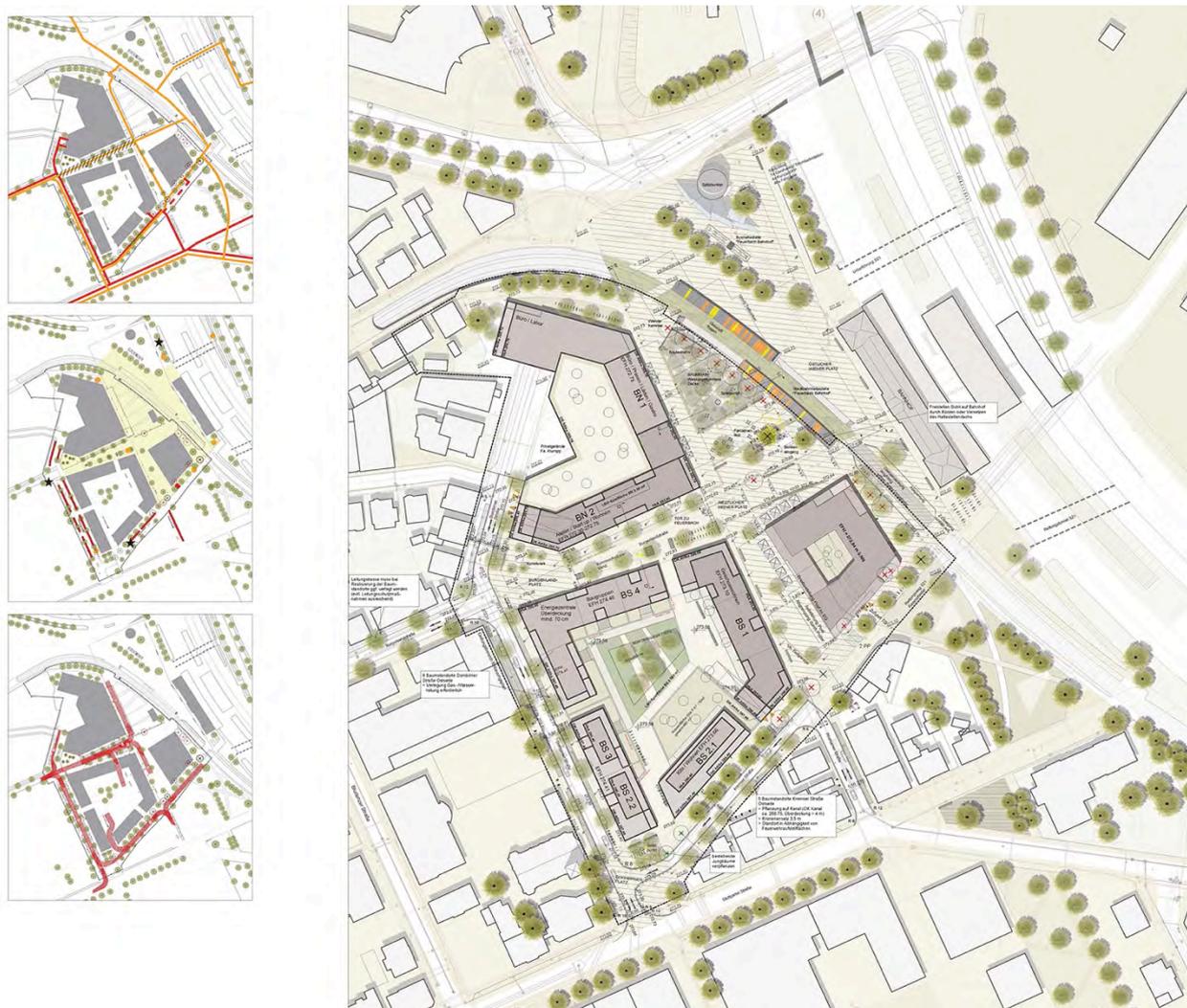


Abb. 5: Übersichtsplan Flächengestaltung (2019) Quelle: faktorgrün

Das Gesamtbauvorhaben (Baufeld Süd) wurde für die Quartiersentwicklung als mögliches Projekt der iba'27 angemeldet. Um diesen Schwerpunkt gerecht zu werden, wurden folgende **städtebauliche Ziele durch die IBA Projektleitung** der IBA GmbH ergänzt:

#### **Stadtraum/Architektur:**

- Neben den bereits aus der Bürgerbeteiligung benannten Punkten können neben den historischen Achsen und Wegeverbindungen auch darüber hinaus gehende Angebote zur Durchwegung gemacht werden (z.B. innerhalb der Baufelder).
- Beispielhaft gestalteter Wohnungsbau
- Baukultur

#### **Funktionalität:**

- Schaffung von barrierefreier Architektur und innovativer Grundrisstypologien für flexible, gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsformen, die die komplexen Nutzungsanforderungen in eine klare Formensprache überführen
- Schaffung von multifunktionalen, kommunikationsfördernden Flächen, die nachbarschaftliche Begegnung und Interaktion ermöglichen und gleichzeitig attraktive Angebote für Menschen aus Feuerbach und der Umgebung bieten

#### **Wirtschaftlichkeit:**

- Berücksichtigung von Lebenszykluskosten: Vereinbarkeit von langlebigen, wartungsfreundlichen Gebäuden und geringen Investitions- und Energiekosten, um die baulichen Angebote einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich zu machen.
- Umnutzungsfähigkeit der Wohnräume durch flexible Grundrissgestaltung
- Hohe Flächeneffizienz

#### **Ressourcen & Energie:**

- Optimierung von materiellen Stoffkreisläufen: Kreislaufführung, Materialauswahl im Hinblick auf Wiederverwendbarkeit und Schadstofffreiheit
  - Auswahl von Baustoffen mit geringer Umweltwirkung (CO<sub>2</sub>-Emission)
  - Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen, wo baukonstruktiv möglich
  - Hohe Dauerhaftigkeit der Materialien und Oberflächen
- Schaffung eines guten Mikroklimas durch unversiegelte Flächen sowie Materialisierung der Fassaden

Der bisherige städtebauliche Entwurf entspricht in den genannten Punkten den aktuellen Standards – Vorschläge für weitere innovative Techniken und Materialien sind willkommen.

## **B 2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen Baufeld Süd**

Die Blockrandbebauung des Baufelds Süd bildet mit ihren vier Baukörpern neue Raumkanten entlang von neuen öffentlichen Räumen und den bestehenden Straßen aus. Das Gesamterscheinungsbild soll sich durch ein schlüssiges städtebauliches Konzept und architektonischer Eigenständigkeit von Einzelfassaden darstellen. Die unterschiedliche Ausgestaltung der Baukörper soll sich stadtverträglich in das Umfeld einfügen.

Folgende Vorgaben sind für das **gesamte Baufeld Süd** zu beachten:

1. Abschnittsweise Gliederung der Gebäude sowie qualitätvolle und differenzierte Fassadengestaltung in Form von deutlich ablesbaren Zäsuren insbesondere durch konzeptionelle und gestalterische Vielfalt (Materialwechsel, unterschiedliche Fensterformate, Balkonformate, Farbgestaltung etc.)
2. Auf dem „Platz stehende“ Gebäude mit hochwertiger Gestaltung, die sich zum Platz/zur Straße hin öffnen und mit diesem interagieren sollen. Verwendung von durchgängigen Materialien je Gebäudeabschnitt und differenzierter Gestaltung der Wohn- und Gewerbebereiche.
3. Deutlich ablesbare Erdgeschosszone (Geschosshöhe mind. 4,50 m ab Platz bzw. Straßenniveau) mit offener Gestaltung;  
In den Baufeldern BS1 und BS4 zum öffentlichen Raum publikumsintensive, gewerbliche Erdgeschosszonen.
4. Flachdächer sind entsprechend den textlichen Festsetzungen flächig extensiv als „Fünfte Fassade“ zu begrünen und im Rahmen der Zulässigkeiten entsprechend den textlichen Festsetzungen zu gestalten. Zum öffentlichen Straßenraum sind zusätzliche Rücksprünge (ca. 20 % der Baublocklänge) losspezifisch im obersten Geschoss vorzusehen.
5. Ansprechende Freiflächengestaltung (insbesondere Innenhofbereich).
6. Bewirtschaftung des nicht schädlich verunreinigten anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.

Ziel ist ein gemischt genutztes Quartier, im Baufeld Süd überwiegt der Wohnanteil mit bis zu 80 %.

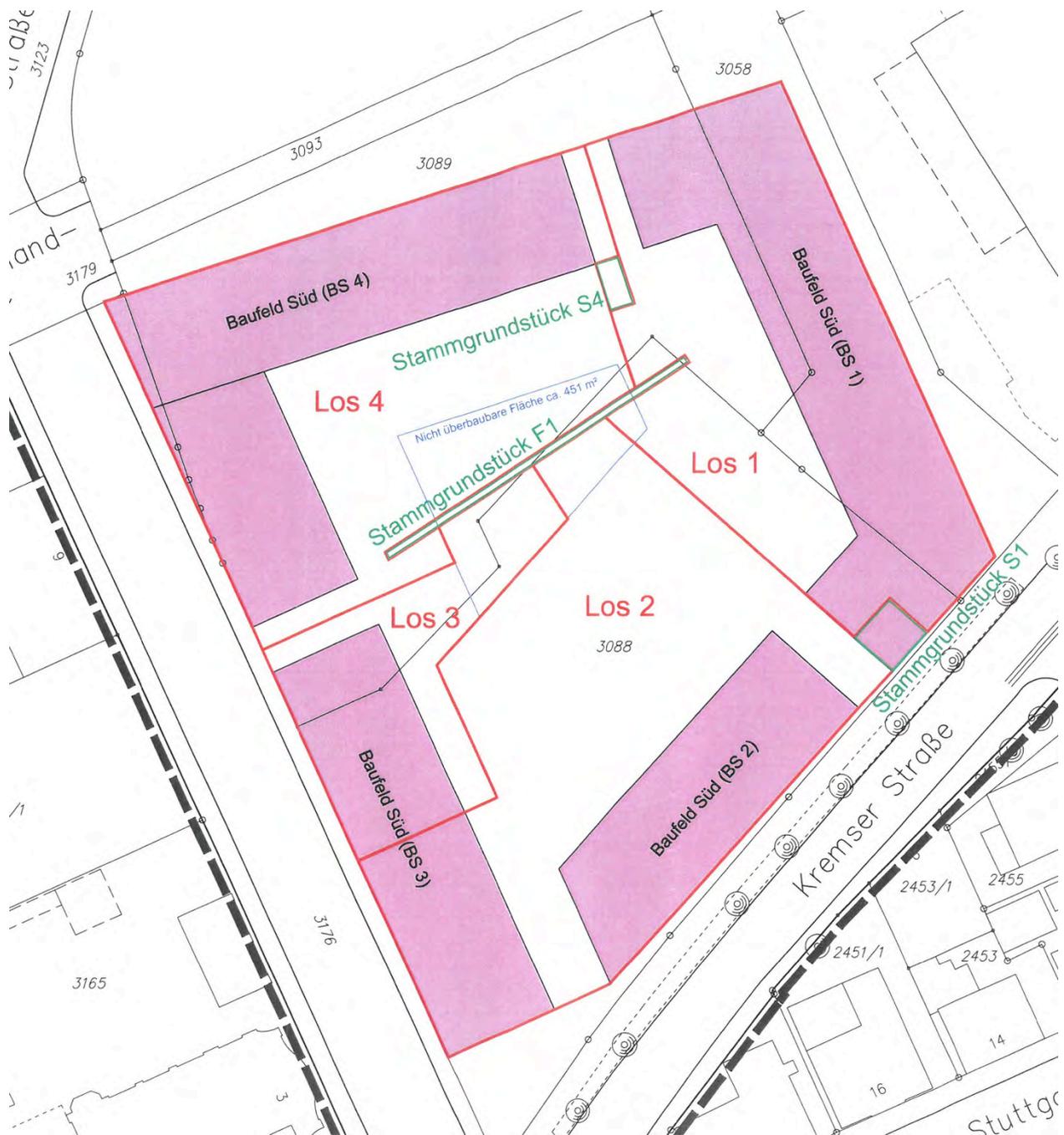


Abb. 6: Ausschnitt Parzellenplan Quartier am Wiener Platz, Baufeld Süd (2017), Quelle: LHS Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Hinweis: Die im Plan dargestellten Stammgrundstücke (F1 und S1) dienen der Eigentümergemeinschaft des Baufeldes Süd durch gemeinschaftlichen Erwerb zur Sicherung von Grunddienstbarkeiten. In der weiteren Gestaltung der Gebäude und Freianlagen sollen diese insgesamt überplant werden. (Dem Stammgrundstück F1 werden als Grunddienstbarkeit die Wege-, Innenhof- und Spielplatzbereiche zugeordnet, dem Stammgrundstück S1 die gemeinschaftliche Tiefgarage der Lose 1-4).

### B 2.3 Planungsrecht

Für die Realisierung des Quartiers hat die Stadt Stuttgart den Bebauungsplan „Quartier am Wiener Platz (ehem. Schoch Areal) im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 251)“ aufgestellt. Die Stadt Stuttgart erwartet, dass der Satzungsbeschluss voraussichtlich 2020 erfolgen kann.

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs ist in vier Bereiche (Baufeld Nord, Süd, Ost, Gemeinbedarf) aufgeteilt. Die Baufelder sind nutzungsspezifisch weiter unterteilt, um möglichst differenzierte Nutzungen zu ermöglichen. Die vorgegebene GRZ/GFZ bezieht sich auf das gesamte Baufeld Süd und kann ggf. über Baulasten der einzelnen Baulose innerhalb des Baufeldes ausgeglichen werden.

Kenndaten Baufeld Süd gesamt (auf Basis des Entwurfs von Schüler Architekten, die durch den Auftraggeber konkretisiert werden):

Fläche gesamt:	ca. 7.200 qm
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Überbaubare Grundstücksfläche (GR)/Baufelder	ca. 3.600 qm
Geschossfläche (GF)	ca. 18.000 qm
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen	0,9
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,7
Dachform	Flachdächer mit Substratschicht als Retentionsfläche

Insbesondere sind folgende Auszüge aus den Anforderungen des Bebauungsplanentwurfs (vgl. Anlage 2) des Baufelds Süd (Lose 1-4) zu beachten (vorbehaltlich der Gremienzustimmung; im Rahmen der anstehenden Auslegung sind noch Änderungen möglich).

Zur Bearbeitung bitte den vollständigen Bebauungsplanentwurf heranziehen, Anlage 2:

- Art der Nutzung:
  - örtlich differenziertes Mischgebiet (MI3) mit bis zu 80% Wohnanteil überwiegend ab 1. Obergeschoss
  - in Erdgeschosszone publikumsintensive Nutzungen - u.a. Kindertagesstätte, Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel (mit Zentren relevantem Sortiment möglich im Bereich Wiener Platz und Burgenlandstraße)
  - Ausnahmen für Wohnungen im EG.
- Maß der Nutzung:
  - Höhe baulicher Anlagen (HbA) durch Planeinschrieb in müNN;
  - durch definierte Rücksprünge gegliedert, mit Akzentuierungen an städtebaulich markanten Stellen (Ecke Burgenlandstraße / Wiener Platz, Burgenlandstraße / Dornbirner Straße, Kremser Straße / Dornbirner Straße),
  - Überschreitungen der zulässigen HbA sind u.a. zur Erschließung des Daches (durch Treppen/ Aufzüge) durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, für transparent ausgeführte zurückgesetzte Absturzsicherungen eingeschränkt möglich.
  - Haustechnische Anlagen und Aufbauten sind innerhalb der HbA zulässig, sie sind einzuhausen und in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren (bezüglich möglicher Flächenanteile Festsetzung zur Dachbegrünung beachten).
  - Maximale Höhe der Garagen (GA) im Blockinnenbereich definiert.
- Überbaubare/ nicht überbaubare sowie nicht überbaute Grundstücksfläche:
  - Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 / Geschossflächenzahl (GFZ) 2,7 - Ausweisung einer geschlossenen Blockstruktur mit 14 m Gebäudetiefe, eingeteilt in 4 einzelne Baufelder, partielle Überschreitung der Baulinie und Baugrenze durch Vor- und Rücksprünge, ab dem 1. Obergeschoss möglich (max. 40% der Gebäudelänge, zum öffentlichen Straßenraum bis 0,6 m; im Blockinnenbereich bis 2,5 m). Ab dem 5. OG max. 3 m;
  - Zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von GRZ 0,9 überschritten werden;
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind ausgenommen von Spielflächen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Fahrradabstellflächen flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

- Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen, Garagenbauwerken und unterirdischen Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m Erde auszuführen und zu begrünen (im Bereich von Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern mind. 1,0 m).
- Dachform, Dachaufbauten:
  - zulässig sind Flachdächer;
  - Dachflächen sind flächig entsprechend den textl. Festsetzungen extensiv zu begrünen. Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Zugunsten von Solaranlagen ohne Aufständering bei durchgehender Substratschicht kann auf eine Begrünung von bis zu 40 % der Dachflächen verzichtet werden. Ausnahmsweise kann zugunsten bestimmter Nutzungen auf eine Begrünung von insgesamt auf bis zu 20 % der Dachflächen verzichtet werden. Ausgenommen von der Berechnung bleiben Flächenanteile für die Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen. Eine gebäudeübergreifende Zusammenfassung einzelner Flächen innerhalb Baufeld Süd ist denkbar.
- Verkehrliche Anforderungen:
  - Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen und Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze sind unzulässig, nur baurechtlich notwendige Stellplätze, reduzierter PKW-Index (Wohnen 0,5 St/WE), erhöhter Fahrradabstellplatzindex (für jede Wohnung zwei Fahrradstellplätze, bei Wohnungsgrößen über 70 qm darüber hinaus je weiterer angefangener 35 qm ein zusätzlicher Fahrradstellplatz).
  - Stellplätze und Nebenräume sind in den als Ga und in den als überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Freiflächengestaltung:
  - begrünter Blockinnenbereich inkl. LBO-Spielfläche (in Abhängigkeit von Anzahl der Wohneinheiten) mit Teilbereich Tiefgaragenunterbauung und Teilbereich der von Über- und Unterbauung freizuhalten ist mit Baumpflanzungen (mindestens 5 großkronige Laubbäume).
  - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
- Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Bebauungsplanentwurf sind ggf. in ausgewiesenen Teilbereichen zu beachten. Die Beurteilungspegel können den Schallgutachten (siehe Anlage 14) entnommen werden.
- Niederschlagswassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Auf den Baufeldern ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften (beispielsweise in Zisternen, Dachbegrünung, usw. - Versickerung ist nicht zulässig). Aufgrund der vorhandenen Altlasten muss die Bewirtschaftung überwiegend über die Nutzung als Brauchwasser, dem Rückhalt auf den Flächen sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände erfolgen.

**zum derzeitigen Stand des Bebauungsplanentwurfs im Plangebiet siehe Anlage 2**

## B 2.4 Belastungen

Durch die jahrelange gewerbliche Nutzung (Metallveredelung/Hartverchromung) war das Gebiet stark belastet. Der Untergrund war z.T. massiv mit Chrom/Chromat und leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) verunreinigt. Seit 2015 wurde eine Altlastensanierung im Rahmen des Sanierungsgebiets Feuerbach 7 durchgeführt, der Abschluss erfolgte 2018.

Auf dem gesamten Areal wurden 16 Bereiche mittels Bodenaustausch saniert. Aus diesem Grund wurde auf dem Grundstück, z.T. bis in 12 m Tiefe, der kontaminierte Boden ausgehoben und mit unbelasteten wieder verfüllt.

Im Plangebiet (Baufeld Süd) wurden fünf Bereiche ausgebohrt und vier Bereiche ausgehoben.

Durch den Bodenaustausch ist von einer Gefährdung für den Menschen nicht mehr auszugehen.

## B 2.5 Sanierungsgrundwassermessstelle im Bereich Baufeld Süd/Los 1

Auch nach durchgeführter Altlastensanierung des Quartiers ist wegen den verbleibenden Schadstoffbelastungen im Grundwasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis auf Weiteres der Betrieb einer hydraulischen Grundwassersicherung im Bereich der östlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze im Grundwasserabstrom des „Quartiers am Wiener Platz“ erforderlich.

Die Grundwasserreinigungsanlage (GWRA) für den Betrieb der hydraulischen Grundwassersicherung wird im Baufeld Nord innerhalb der zukünftigen Neubebauung im Randbereich an der Ostgrenze des Baufeldes integriert.

Die Bereiche mit ungefährender Lage der zukünftigen Sanierungsgrundwassermessstellen, die erst nach Abschluss der Altlastensanierung durch Bodenaustausch im entsprechenden Sanierungsbereich eingerichtet werden können, sind im Lageplan (Anlage 4) farblich markiert. Eine geplante Sanierungsgrundwassermessstelle liegt im Bereich des Baufeldes Süd/Los 1.

### zu den Grundwassermessstellen im Plangebiet s. Anlage 12

## B 2.6 Energiekonzept

### B 2.6.1 Energieversorgung

Das Energiekonzept sieht eine besonders nachhaltige Wärmeversorgung des „Quartiers am Wiener Platz“ unter umfänglicher Nutzung erneuerbarer Energien über ein mit Biomethan betriebenes BHKW, eine Elektro-Wärmepumpe (Nutzung der Umweltwärme durch bspw. Flächenkollektoren in der Bodenplatte, Abwasserwärmetauscher o.Ä.) und einen Gas-Spitzenlastkessel vor. Das von der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossene Energiekonzept wird von der Landeshauptstadt Stuttgart oder einem von ihr beauftragten Dritten als Contractor umgesetzt.

Jedes im Quartier zu errichtende Gebäude ist an die Wärmeversorgungsanlage anzuschließen und hat hieraus den gesamten Wärmebedarf der Gebäude an Raumwärme und Warmwasser zu beziehen. Es ist unzulässig, eigene Anlagen zur Bereitung von Raumwärme und Warmwasser vorzuhalten oder zu betreiben.

Nach aktuellem Planungsstand wird die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasserbereitung auf folgendem Temperaturniveau erfolgen: Niedertemperaturwärme mit einer maximalen Vorlauftemperatur sekundärseitig von 40°C und einer maximalen Rücklauftemperatur sekundärseitig von 30°C.

Die Verteilung wird über ein Nahwärmenetz erfolgen und die Wärme- und Stromversorgungsleitungen sollen später in den Untergeschossen der Gebäude verlegt werden, in welchen sich auch die Übergaberräume befinden werden. Die gemeinsame Technikzentrale mit Heizraum befindet sich im Baufeld Nord.

### B 2.6.2 Energiestandard

Im „Quartier am Wiener Platz“ sind Nichtwohngebäude so zu errichten, dass sie einer Unterschreitung des Jahres-Primärenergiebedarfs QP um mindestens 35 %, gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 18. November 2013 (EnEV 2014 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden

Anforderungen), genügen. Hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein „KfW-Effizienzhaus 55“ einzuhalten.

### B 2.6.3 Photovoltaik

Dachflächen sind im Rahmen der zugrundeliegenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes „Quartier am Wiener Platz (Feu 251)“ möglichst großflächig mit Solaranlagen auszurüsten. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9 und 16 Uhr verschattet sind.

(zu Dachaufbauten und Dachbegrünung vgl. Punkt B 2.3 Planungsrecht, S. 21/22).

Die Auftragnehmer sind verpflichtet die Vorgaben im Energiekonzept zu erfüllen. Konzepte, die höhere Standards erfüllen, werden ausdrücklich begrüßt. Eine Ressourcenstrategie beim Bau, beim Betrieb und der Entsorgung soll erkennbar sein. Es wird eine möglichst ressourcenschonende Vorgehensweise in allen drei Phasen gefordert. Dieser Aspekt ist auch vor dem Hintergrund des kostengünstigen Bauens zu betrachten.

## B 3.0 PROGRAMMVORGABEN ZU LOS 2

### B 3.1 Allgemeines

Die Fläche des Los 2 ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Auf dem Grundstück sollen zwei Baukörper errichtet werden. Der eine liegt an der Kremser Straße (BS 2.1), hier soll im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine Kindertagesstätte mit 5-6 Gruppen entstehen. In den weiteren Obergeschossen soll Wohnen verwirklicht werden.

In dem Bau an der Dornbirner Straße/Ecke Kremser Straße (BS 2.2), der direkt an das Los 3 angrenzt, sollen hauptsächlich Wohnungen entwickelt werden. In dem Erdgeschossbereich an der Straßenecke ist ein zum öffentlichen Raum orientierter Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtung vorgesehen. Das Erdgeschoss im nördlichen Gebäudeteil kann als Hochparterre realisiert werden, ggf. mit möglichen Nebenräumen im Tiefparterre.

Die Wohnungen sollen für verschiedene Nutzergruppen ausgewiesen werden. Es sind 15 Sozialmietwohnungen (SMW) und 13 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) vorgesehen (vgl. B. 4.1 Programmvorgaben). Von den 15 Sozialmietwohnungen sollen 7 mittelbar belegt werden.

**Kenndaten Los 2** (auf Basis des Entwurfs von Schüler Architekten, die durch den Auftraggeber konkretisiert werden):

Fläche:	ca. 2.400 qm
Überbaubare Grundstücksfläche (GR)/Baufelder:	ca. 1.000 qm
Geschossfläche (GF)	ca. 4.200 qm
GF Kita/Gewerbe (ca. 30%) im EG/1.OG	ca. 1.400 qm (davon Kita ca. 1.200 qm)
GF Wohnen (ca. 70%) ab dem EG/2.OG	ca. 2.800 qm, (ca. 2.100 qm Wohnfläche für Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher)
Gebäudehöhe über Straßenniveau:	13 m bis 17 m
Anzahl der Geschosse	Z = IV

Höhe baulicher Anlagen (HbA max): 287,40 - 290,40 m üNN (vgl. Anlage 2)

Die Lose 1 und 2 haben die federführende Aufgabe, unter Einbindung und Beteiligung der jeweiligen Bauherren, die gemeinschaftlichen Frei- und Grünflächen des Baufelds Süd zu planen und zu erstellen sowie die Steuerung der Tiefgaragen-Planung und Realisierung im Baufeld Süd zu gewährleisten und die Tiefgaragenabschnitte nach Vereinbarung mit den jeweiligen Bauherren auch zu errichten.

Die nach Landesbauordnung vorgegebene Festlegung auf einen Stellplatz pro Wohneinheit ist angesichts des hervorragenden Mobilitätsangebots überdimensioniert. Für den Anteil der Wohnnutzungen dürfen daher nur 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden (autoarmes Wohnen).

Stellplätze für Carsharing in der Tiefgarage werden in diesem Schlüssel nicht mit angerechnet.

Der notwendige Bedarf an Pkw-Abstellflächen ist ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen. Es werden innovative platzsparende Systeme erwartet, auf denen auch private Carsharing-Angebote verwirklicht werden können.

Die Zufahrt zur Tiefgarage darf nicht im Bereich der Plätze (Dornbirner/Wiener Platz) und in der Verlängerung der Pöchlerner Straße sein. Sie kann aber innerhalb der Gebäude von der Kremser Straße aus erfolgen. Die bestehenden Baumstandorte sind zu berücksichtigen. Ausnahmsweise kann für die notwendige Tiefgarageneinfahrt ein Baum ersetzt werden. Eine oberirdisch ggf. sichtbare Rampe ist einzuhausen und zu begrünen.

Zur Minderung der Geräuschmissionen an den seitlich der Tiefgaragen-Rampen liegenden Gebäude sind die Rampen aller Tiefgaragen eingehaust bzw. in die Gebäude integriert auszuführen. Die Wände und Decken im Bereich der Rampen müssen schallabsorbierend verkleidet werden.

Im öffentlichen Straßenraum sind keine Lüftungs- / Lichtschächte zulässig.

Die notwendige Anzahl der Stellplätze ermittelt sich aus den Planungsvorgaben der einzelnen Lose und ist in B 3.5 näher beschrieben.

Die Gemeinschaftsanlagen (Freiraum/ Innenhof) müssen die Quartiersdurchwegung, die Grundzüge der im weiteren Verfahren abzustimmenden Gestaltung und Nutzung des Innenhofs sowie sämtliche nach LBO nachzuweisenden Spielflächen für alle Bauvorhaben im Baufeld Süd beinhalten (vgl. B 3.5.2). Zudem müssen die notwendigen Feuerwehraufstellflächen Berücksichtigung finden.

Ergänzende **lossspezifische Vorgaben** sind für Los 2 zu beachten:

- Eine durch gestalterische Zäsuren deutlich ablesbare Teilung in mindestens zwei Gebäude, mit vorzugsweise separaten Erschließungssystemen, muss nachgewiesen werden.
- Die Wohnungen sollen für unterschiedliche Nutzergruppen nachgewiesen werden. Im Gebäude an der Dornbirner Straße ist unterhalb des Hochparterres optional zur Tiefgarage auch ein Zwischengeschoss für Nebenräume denkbar.
- Die im EG und 1. OG unterzubringende Kita soll über die Westseite (Dornbirner Platz) erschlossen werden. Ab dem 2. OG sollen Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen ausgewiesen werden.
- Der Freibereich der Kita (680-850 qm) muss, gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, soweit möglich intensiv begrünt werden. Er kann mit begrüntem offenen Einfriedungen (Höhe max. 1,30 m) versehen werden.
- Im Erdgeschoss im Bereich der städtebaulich wirksamen Ecke Dornbirner Straße/Kremser Straße ist ein zum Platzbereich hin orientierter Gastronomiebetrieb oder eine vergleichsweise den öffentlichen Raum belebende Nutzung vorzusehen.
- Innerhalb der privaten Freiflächen sind Hecken und Nebenanlagen bis 20 cbm Fläche denkbar.
- Auf den Flachdächern sind Gemeinschaftsgärten und -terrassen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs erwünscht.
- Müllentsorgungskonzept mit Ausweisung von Müllbreitstellungsflächen in ausreichender Größe auf privater Fläche.

- Der Blockinnenbereich muss insgesamt mit mind. fünf großkronigen Laubbaumstandorten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes intensiv begrünt werden. Eine fußläufige Durchquerung des Blocks von Nord (Burgenlandstraße) nach Süd (Kremser Straße) muss mit einem mindestens 3 m breiten Weg ermöglicht werden, welcher auch den zentralen Grünbereich im Inneren des Baublocks erschließt.
- Die Tiefgaragenzufahrt kann innerhalb des Gebäudes von der Kremser Straße aus erfolgen. Eine oberirdisch ggf. sichtbare Rampe ist zu begrünen.
- Die Feuerwehzufahrt ist – nur bedingt – vom öffentlichen Straßenraum und vom Blockinnenbereich über den nördlichen und südlichen Quartierszugang (Burgenlandstraße und Kremser Straße) auf eine Tiefe von max. 30 m möglich. Geplante und vorhandene Bäume im öffentlichen Straßenraum müssen planerisch berücksichtigt werden.  
Es wird nicht die Möglichkeit bestehen mit Rettungsfahrzeugen den Innenhof über die bereits dargestellten Bereiche hinaus zu nutzen. Ziel ist es, die grüne Mitte gemäß Wettbewerbsergebnis zu erhalten. Eine ggf. notwendige Anleiterbarkeit bis 8 m Höhe muss nachgewiesen werden (siehe Anlage 4).

Aus brandschutztechnischer Sicht sollen außerdem folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

1. Öffentliche Straßenflächen sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen: im Bereich der Gebäude als Feuerwehzufahrt, in regelmäßigen Abständen als Feuerwehr-Bewegungsfläche und vermutlich, – nach endgültiger Festlegung der Anleiterhöhen im Genehmigungsverfahren – als Feuerwehraufstellfläche.
  2. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehzufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.
  3. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt sind, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehzufahrten und -Bewegungsflächen entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.
- Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften (beispielsweise in Zisternen, Dachbegrünung, usw. – Versickerung ist nicht zulässig).
  - Des Weiteren sind die baurechtlichen Vorgaben aus B 2.3 zu beachten.

#### **Hinweis zu Baufeld Ost:**

Östlich des Baufelds Süd – Wiener Straße 1 (Ehemaliges Postgebäude) – ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Neubau als Wohn- und Geschäftshaus geplant (vgl. Anlage 8). Im Erdgeschoss sind öffentlich wirksame Nutzungen (Gastronomie, Geschäfte etc.) geplant, die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Kremser Straße. Für das Baufeld Ost wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Seitens des Grundstückseigentümers ist beabsichtigt die notwendigen Maßnahmen zu treffen, um die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet, von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts, an allen maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten.

Für den nicht planerisch favorisierten, aber als Alternative möglichen Fall einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt der beiden Baufelder (Baufeld Süd und Ost) sollten die Auftragnehmer im Bereich der geplanten Tiefgarage einen möglichen Anschluss an das östliche Baufeld freigehalten. Die Höhenlage der Durchfahrt müsste ggf. wegen notwendiger Leitungspakete zwischen den beiden Baufeldern im weiteren Verlauf der Planung angepasst werden.

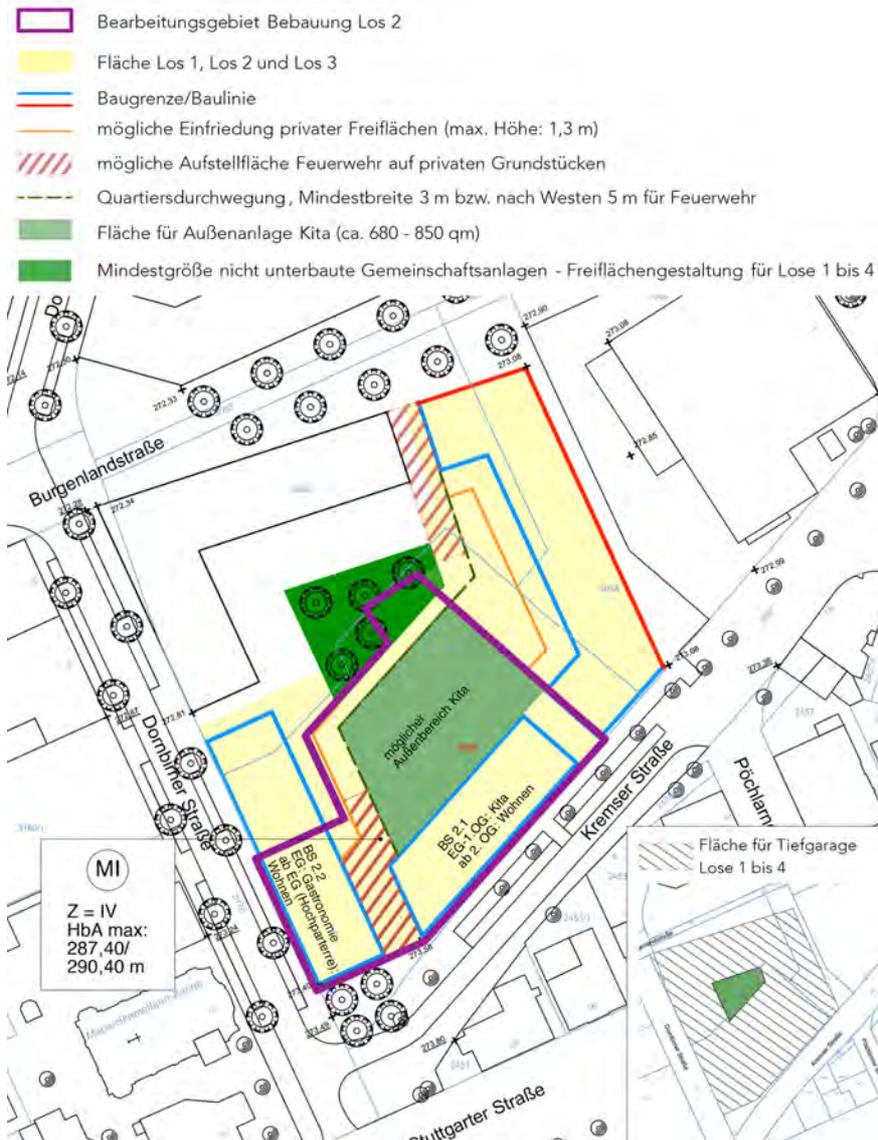


Abb. 7: Rahmenbedingungen Los 2 (2019), Quelle: ORplan

## zu den allgemeinen Vorgaben für Los 2 s. Anlage 9

### B 3.2 Programmvorgaben Wohnen

Auf der Fläche Los 2 sind mind. **15 Sozialmietwohnungen (SMW)** und mind. **13 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)** vorgesehen. 50 % der herzustellenden Sozialmietwohnungen sollen mittelbar belegt werden (7 SMW).

Im Gebäude an der Kremser Straße (BS 2.1) sind im EG und 1.OG eine Kita unterzubringen, ab dem 2. OG sollen Wohnungen (15 Sozialmietwohnungen) entstehen.

In dem Bau an der Dornbirner Straße/Ecke Kremser Straße (BS 2.2), sollen hauptsächlich Wohnungen entwickelt werden (13 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher). Im Erdgeschossbereich an der Straßenecke soll zudem ein zum öffentlichen Raum orientierter Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtung entstehen.

Wohnungsgemeinde der **8 Sozialmietwohnungen (SMW)**:

Förderprogramm	<b>Allgemeine Sozialmietwohnungen</b>				
Zielgruppe	Wohnberechtigte Haushalte, die durch Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.				
Wohnungsgrößen/ Wohnungsgemeinde	Anteil der Wohnungen	Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche qm	
	mind. 30 %	3 WE	Bis zu 2	≤ 45 qm	* Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss mind. 10 qm und für 2 Kinder mind. 15 qm groß sein.
	max. 20 %	1 WE	2 bis 3 *	≤ 60 qm	
	max. 20 %	1 WE	3 bis 4 *	≤ 75 qm	
	mind. 30 %	2 WE	4 bis 5 *	≤ 90 qm	
1 WE		5 bis 6 *	≤ 105 qm		
Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m <sup>2</sup> zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlage Teil 2: Wohnungen errichtet wird. Generell ist eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % zulässig.					

Zusätzlicher Verweis auf Teil 3 der Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG), Stand 31. Juli 2010.

Zur Wohnfläche zählen auch Balkone und Dachterrassen, gemäß Wohnflächenverordnung. diese sind ausdrücklich erwünscht.

Besonderheiten bzw. Abweichungen im Falle der Förderung sind:

- die generell zulässige Überschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % ist förderfähig,
- die Überschreitung der Wohnflächengrenzen bei zumindest barrierefrei nutzbarem Wohnraum – bei gleichbleibender Wohnraumzahl – um bis zu 15 qm ist zulässig und förderfähig.

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

Außerdem sollen 10 % der Wohnungen barrierefrei nach DIN 18 040-2 erstellt werden.

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

Wohnungsgemeinde der **7 mittelbar zu belegenden Sozialmietwohnungen**:

Förderprogramm	<b>Allgemeine Sozialmietwohnungen</b>		
Zielgruppe	Wohnberechtigte Haushalte, die durch Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.		
Wohnungsgrößen	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche qm	Bemerkungen
	bis zu 2	≤ 45	1) Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mind. 10 qm und für 2 Kinder mind. 15 qm groß sein.
	2 bis 3 <sup>1)</sup>	≤ 60	
	3 bis 4 <sup>1)</sup>	≤ 75	
	4 bis 5 <sup>1)</sup>	≤ 90	
	5 bis 6 <sup>1)</sup>	≤ 105	
Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 qm zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlage Teil 2: Wohnungen, errichtet wird. Generell ist eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % zulässig.			

Der Auftraggeber wünscht sich eine Gemengelage von:

- ca. 43 % für 2 bis 3 Zimmer

- ca. 43 % für 3 bis 4 Zimmer
- ca. 14 % für 4 bis 5 Zimmer

Die 2 Zimmer-Wohnungen sollen barrierefrei nach DIN 18 040-2 erstellt werden.

Zur Wohnfläche zählen auch Balkone und Dachterrassen, gemäß Wohnflächenverordnung. Diese sind ausdrücklich erwünscht.

Insgesamt wird mit einer Wohnfläche von ca. 1.000 qm für die 15 Sozialmietwohnungen gerechnet.

Auf der Fläche Los 2 sind zudem **13 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)** vorgesehen, mit folgendem Wohnungsgemenge:

Förderprogramm	<b>Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher</b>				
Zielgruppe	Familien mit Kindern und Paare				
Wohnungsgrößen/ Wohnungsgemenge	Anteil der Wohnungen	Anzahl der WE	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche qm	Bemerkungen
	20 %	3 WE	Bis zu 2	55 bis 65 qm	* Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss mind. 10 qm und für 2 Kinder mind. 15 qm groß sein.
	20 %	3 WE	3 *	70 bis 80 qm	
	50 %	6 WE	4 *	85 bis 95 qm	
	10 %	1 WE	5 *	95 bis 105 qm	
	Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 qm zulässig, wenn eine Wohnung analog DIN 18 040 Teil 2 gebaut wird.				

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 qm möglich, wenn eine Wohnung analog nach DIN 18 040-2 (Barrierefreies bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) gebaut wird. Zur Wohnfläche zählen auch Balkone und Dachterrassen, gemäß Wohnflächenverordnung. Diese sind ausdrücklich erwünscht.

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

Außerdem sollen 10 % der Wohnungen barrierefrei nach DIN 18 040-2 erstellt werden.

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

Insgesamt wird mit einer Wohnfläche von ca. 1.100 qm für die 13 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher gerechnet.

Insgesamt wird für die Wohnungen in den Baufeldern BS 2.1 und BS 2.2 mit einer Wohnfläche von ca. 2.100 qm gerechnet.

### B 3.3 Programmvorgaben KITA

Die zu errichtende Kindertagesstätte auf dem Grundstück des Los 2 soll in dem Gebäude an der Kremser Straße im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verwirklicht werden. Sie soll über die Westseite (Dornbirner Platz) erschlossen werden.

Sie soll ganztägig für ca. 85 Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren genutzt werden und Raum für 5-6 Gruppen bieten.

#### **Kenndaten:**

Gesamtfläche innen (ohne Verkehrsfläche): ca. 1.200 qm

Gesamtfläche außen (mit Spielflächen, Lager- und Abstellräumen): max. 850 qm

Das Raumprogramm mit den Raumgrößen, Ausstattungsmerkmalen und Raumnutzungen ist in der Anlage ausführlich beschrieben. Für die Gestaltung der Außenanlagen der Kita werden zudem Vorschläge erwartet.

### **zum Raumprogramm der Kita s. Anlage 10**

## **B 3.4 Programmvorgaben Erdgeschoss (Gastronomie)**

Im Erdgeschoss ist im Bereich der städtebaulich wichtigen Ecke Dornbirner Straße/Kremser Straße ein zum Platzbereich hin orientierter Gastronomiebetrieb (auf einer Tiefe von 15 m) mit Außenbewirtschaftung vorzusehen.

Dabei wird derzeit von einem Flächenansatz von ca. 160 qm Gesamtfläche ausgegangen. Nebenräume können evtl. auch in einem Zwischengeschoss untergebracht werden.

## **B 3.5 Gemeinschaftsanlagen**

Die Lose 1 und 2 sind „Ankernutzer“, d.h. die Umsetzung einer gemeinsamen Tiefgarage für das gesamte Baufeld Süd sowie die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen (Quartiersdurchwegung, Innenhof mit entsprechender Begrünung sowie LBO-Spielfläche) fällt in den Aufgabenbereich dieser Lose (siehe auch B 3.1 Allgemeines).

### **B 3.5.1 Tiefgarage**

Im Rahmen dieser Planungskonkurrenz sind die Auftragnehmer aufgefordert zunächst konzeptionelle Vorschläge für eine gemeinsame Tiefgarage für das Baufeld Süd zu entwickeln.

Diese sollten eine gewisse Flexibilität gewährleisten um so besser auf die spätere Bebauung der weiteren Lose reagieren zu können (vgl. Anlage 6).

Die Vorgaben zu Erschließung, Stellplatzbeschränkung, Elektromobilität, CarSharing, Fahrradabstellplätzen und Müllentsorgung sind zu beachten (siehe auch B 3.1).

Die Ermittlung der genauen Stellplatzanzahl für **Los 2** richtet sich nach dem zu entwerfenden Konzept des Auftragnehmers. Basis der Stellplatzermittlung ist der reduzierte Stellplatzschlüssel (vgl. B 2.3). Der Auftraggeber geht programmbedingt von ca. 15 St (Wohnen), ca. 4 St (Kita) und ca. 2 St (Gewerbe), davon 3 Behinderten-Stellplätze, aus.

Zur Planung der Tiefgarage wird derzeit von folgender Stellplatzanzahl aus den Losen 1, 3 und 4 ausgegangen:

Los 1: 31 St (für Wohnen), 4 St (für Gewerbe), davon 4 Behinderten Stellplätze

Los 3: 6 St (für Wohnen)

Los 4: 34 St (für Wohnen und Gewerbe), davon 2 Behinderten Stellplätze

(Hinweis: Die genaue Stellplatzbilanz obliegt dem Auftraggeber und wird im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft.)

Fahrradstellplätze sind gemäß den Vorgaben aus B 2.3 vorzusehen, dabei ist zu beachten, dass die Plätze zwar in der Tiefgarage vorgesehen werden dürfen, diese aber für den täglichen Gebrauch nicht für alle Fahrräder zu empfehlen sind. Falls die Radabstellplätze in der Tiefgarage angeordnet werden, müssen diese über eine fahrradfreundlich gestaltete Rampe (nicht mehr als 6%) und barrierearm (keine unzähligen schweren Türen) erreichbar sein. (Hinweis: generell sollte sich an das FGSV-Dokument "Hinweise zum Fahrradparken" von 2012 gehalten werden).

Notwendige Fahrradabstellplätze müssen auf privater Fläche nachgewiesen werden.

### **B 3.5.2 Freiflächen**

Der gemeinsame Blockinnenbereich des Baufelds Süd soll intensiv begrünt werden und ein gemeinschaftlicher privater Weg und Innenhof angelegt werden.

Eine mögliche Durchwegung ist im Plan des Wettbewerb-Erfolgs (vgl. Abb. 5/Anlage 4) vorskizziert. Ebenso ist die Lage der gemeinschaftlichen „grünen Mitte“ in ihrem Mindestausmaß definiert; diese darf nicht mit der Tiefgarage unterbaut werden und es sollen mind. fünf großkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind ausgenommen von Spielflächen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Fahrradabstellflächen flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen, Garagenbauwerken und unterirdischen Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m Erde auszuführen und zu begrünen (bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist diese auf mind. 1,0 m zu erhöhen).

Neben den Wegen und begrünten Gemeinschaftsflächen müssen auch die LBO Spielplatzflächen im gemeinsamen Blockinnenbereich vorgesehen werden.  
(vgl. auch Punkt B 2.3 Planungsrecht, Seite 21/22)

### **B 3.6 Kostenkennwerte**

Es ist ein Kostenrahmen (Kostengruppe 200 bis 700) vorgegeben, der in der Umrechnung € 2.950,00 pro qm Wohnfläche brutto nicht überschreiten soll.