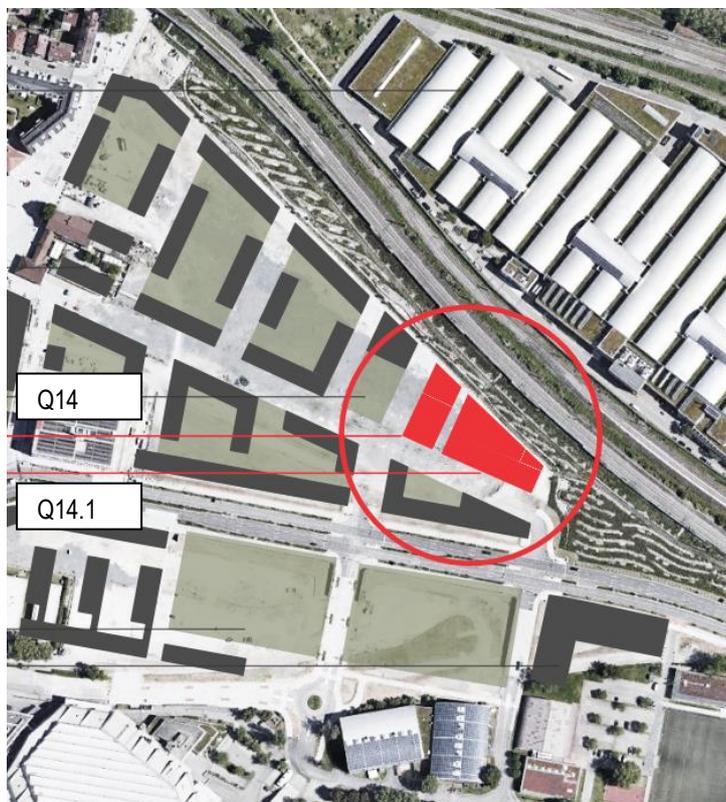


Realisierungswettbewerb „Bebauung Quartier Q14 / Q14.1“  
NeckarPark Stuttgart – Bad Cannstatt

Südbaden Immobilien GmbH

## AUSLOBUNG



ENTWURF Stand 16.11.2023 (Mitzeichnung)

## ENTWURF AUSLOBUNG

### **Ausloberin**

Südbaden Immobilien GmbH  
Eichhalde 42 | D-79104 Freiburg im Breisgau

### **Verfahrensbetreuung**

Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg  
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

**EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO):** Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

**Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung:** In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Luftbild: Südbaden Immobilien GmbH

AZ: 1915\_2023-11-16\_Q14\_14-1\_Bad Cannstatt\_Auslobung

**ENTWURF AUSLOBUNG**

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN .....	4
1 ALLGEMEINES .....	4
2 AUSLOBERIN.....	4
3 VERFAHRENSBETREUUNG.....	4
4 ANLASS, ZIEL UND GEGENSTAND DES WETTBEWERBS .....	4
5 ART, VERFAHREN, ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE.....	5
6 TEILNEHMER.....	5
7 VORAB AUSGEWÄHLTE TEILNEHMER .....	9
8 VORBEFASSTES BÜRO .....	10
9 ANONYMITÄT .....	10
10 UNTERLAGEN .....	10
11 LEISTUNGEN.....	11
12 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER, GÄSTE .....	13
13 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN.....	15
14 BINDENDE VORGABEN .....	15
15 BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	15
16 PRÄMIERUNG .....	16
17 BEAUFTRAGUNG.....	16
18 URHEBERRECHT .....	17
19 DATENSCHUTZ.....	18
20 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS .....	18
21 TERMINE.....	19
22 MODALITÄTEN DER ABGABE.....	19
23 DIGITALE ABGABE DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN .....	19
24 ABGABE VERFASSERERKLÄRUNG, PRÄSENTATIONSPLÄNE UND MODELL .....	20
TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE .....	21
1 AUSGANGSPUNKT .....	21
2 PLANUNGSGEBIET .....	22
3 AUFGABENSTELLUNG .....	32
4 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE.....	39
5 GRUNDLEITUNGEN, LEITUNGSBESTAND .....	39
6 ALLGEMEINE VORGABEN .....	39
7 BARRIEREFREIHEIT .....	39
8 BRANDSCHUTZ.....	39
9 TRAGKONSTRUKTION .....	39
10 HAUSTECHNIKKONZEPT .....	39
11 ENERGETISCHER STANDARD, NACHHALTIGKEIT .....	40

## ENTWURF AUSLOBUNG

### TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

#### 1 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einföhrungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

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

#### 2 Ausloberin

Südbaden Immobilien GmbH  
vertreten durch Herrn Teodor Enev  
Eichhalde 42 | D-79104 Freiburg im Breisgau

#### 3 Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg  
Telefon 0761 / 120 21 - 0 | Fax 0761 / 120 21 - 20  
E-Mail: [wettbewerb@architekturbuero-thiele.de](mailto:wettbewerb@architekturbuero-thiele.de) /  
Website (Wettbewerbe Teilnahmebereich): <https://wettbewerb.architekturbuero-thiele.de/>

#### 4 Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs

Anlass für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens ist die Vergabe der Grundstücke Q 14 und Q 14.1 NeckarPark in Stuttgart – Bad Cannstatt von der Landeshauptstadt Stuttgart in Erbbaurecht an den privaten Bauträger Südbaden Immobilien GmbH. Ziel ist, auf den beiden Baufeldern preisgedämpften Mietwohnungsbau und Gewerbe zu realisieren.

Um die bestmögliche architektonische, städtebauliche und wirtschaftliche sowie energetische Lösung für die Neubebauung der Quartiere Q 14 und Q14.1 zu erreichen, hat sich die Ausloberin für die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes entschieden.

Die Aufgabenstellung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

## 5 Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

- Der Wettbewerb wird als nicht offener Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Zur Begrenzung der Teilnehmerzahl auf insgesamt etwa 15 Teilnehmer wird ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren mit Losverfahren / Auswahlverfahren durchgeführt.
- 5 Teilnehmer werden vorab benannt.
- Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren durchgeführt.
- Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt.
- Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

## 6 Teilnehmer

### 6.1 Teilnahmeberechtigung

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

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **„Architektin / Architekt“**  
**Für Architekten wird die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten empfohlen**
- **„Landschaftsarchitektin / Landschaftsarchitekt“**  
**Für Landschaftsarchitekten ist die Bildung einer Bergewerkgemeinschaft mit einem Architekten zwingend**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

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

## ENTWURF AUSLOBUNG

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

Für Teilnahmehindernisse gilt § 4 (2) RPW entsprechend.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

## 6.2 Auswahl der Teilnehmer

### 6.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Zum Bewerbungsverfahren wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

### 6.2.2 Zulassung

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

Zulassungskriterien:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbererklärung (online über Website der Verfahrensbetreuung)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z. B. durch Kopie des Mitgliedsausweises einer Architektenkammer oder der Eintragungsurkunde als Architekt, etc. Dokument ist hochzuladen)
- Bestätigung der Führung eines eigenen Architekturbüros, alt. der Gründung eines eigenen Architekturbüros im Falle einer Beauftragung (Angaben online über Bewerbererklärung)
- Eigenerklärung zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen (Angaben online über Bewerbererklärung)

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

### 6.2.3 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch den Nachweis von Referenzprojekten.

Anhand von Angaben im Online-Formular der Bewerbererklärung, ergänzt durch ein Projektfoto (optional auch eines Projektblatts), legen die Bewerber dar, inwieweit sie den Auswahlkriterien nach Pkt. 6.2.4 genügen.

### 6.2.4 Auswahlkriterien

Nr.	Referenz	Punkte
<b>A</b>	<b>Kategorie A: Gebäudeplanung</b>	
<b>A1</b>	<b>„Neubau oder Umbau/Sanierung Wohnungsbau</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 34 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen</li> <li>• Einordnung mindestens Honorarzone III nach HOAI</li> <li>• Baukosten KG 300 und 400: mindestens 2,0 Mio. EUR netto</li> <li>• Angabe BGF (mindestens 500 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Abschluss LPH 8 nach dem 1.8.2015 bis zum 31.08.2023</li> <li>• Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)</li> </ul>	1 Projekt: 4 Punkte (max. 4 Punkte)
<b>A2</b>	<b>„Neubau oder Umbau/Sanierung Nicht-Wohngebäude“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 34 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen</li> <li>• Einordnung mindestens Honorarzone III nach HOAI</li> <li>• Baukosten KG 300 und 400: mindestens 2,0 Mio. EUR netto</li> <li>• Angabe BGF (mindestens 500 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Abschluss LPH 8 nach dem 1.8.2015 bis zum 31.08.2023</li> <li>• Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)</li> </ul>	1 Projekt: 4 Punkte (max. 4 Punkte)
<b>B</b>	<b>Kategorie B: Freianlagenplanung</b>	
<b>B1</b>	<b>Referenzprojekt „Neugestaltung oder Sanierung Freianlagen – innerörtliche Platz- Freianlage“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 39 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen (LPH 4, Genehmigungsplanung kann übersprungen werden)</li> <li>• Einordnung mindestens Honorarzone III n. HOAI</li> <li>• Baukosten KG 500: mindestens 300 TEUR netto</li> </ul>	1 Projekt: 4 Punkte (max. 4 Punkte)

**ENTWURF AUSLOBUNG**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übergabe Freianlage an den Nutzer (Abschluss LPH 8) nach dem 1.8.2015 bis zum 31.08.2023</li> <li>• Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)</li> </ul>	
<b>B2</b>	<p><b>Referenzprojekt „Neugestaltung oder Sanierung Freianlagen allgemein“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbst erbrachte Leistungsphasen 2 bis 8 nach § 39 HOAI, mindestens 5 aufeinanderfolgende Leistungsphasen (LPH 4, Genehmigungsplanung kann übersprungen werden)</li> <li>• Einordnung mindestens Honorarzone III n. HOAI</li> <li>• Baukosten KG 500: mindestens 300 TEUR netto</li> <li>• Übergabe Freianlage an den Nutzer (Abschluss LPH 8) nach dem 1.8.2015 bis zum 31.08.2023</li> </ul> <p>Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)</p>	1 Projekt: 4 Punkte (max. 4 Punkte)
<b>C</b>	<b>Kategorie C: Sonstige</b>	
<b>C1</b>	<p><b>Referenzprojekt „Wettbewerbserfolg“</b> - entweder Gebäudeplanung oder Freianlagenplanung</p> <p>„Wettbewerbserfolg“ – Preise und Anerkennungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeines Projekt</li> <li>• möglich ist eine Mehrfachnennung der Referenzprojekte der Kategorie A und B</li> <li>• Zeitraum: nach dem 1.8.2015 bis zum 31.08.2023</li> </ul>	1 Projekt: 1 Punkt 2 Projekte: 2 Punkte (max. 2 Punkte)
<b>C2</b>	<p><b>Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“</b> - entweder Gebäudeplanung oder Freianlagenplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeines Projekt</li> <li>• Zeitraum: nach dem 1.8.2015 bis zum 31.08.2023</li> <li>• möglich ist eine Mehrfachnennung der Referenzprojekte der Kategorie A und B</li> <li>• Hinweis: als „Auszeichnung“ gilt z. B. ein Hugo-Häring-Preis, „Beispielhaftes Bauen“, nicht anerkannt werden Zertifizierungen, wie z. B. DGNB Zertifikat</li> </ul>	1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)

Eine Mehrfachnennung von Referenzprojekten ist innerhalb der Kategorie A (Referenzprojekte A1 – A2) und innerhalb der Kategorie B (Referenzprojekte B1 – B2) nicht möglich.

Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt jeweils alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden. Eine Abstufung der Punktevorgabe je nach Umfang der erfüllten Einzelkriterien erfolgt nicht.

Die Darstellung des Referenzprojekts mit den vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien erfolgt über das Online-Formular der Bewerbererklärung. Hier sind als Eigenerklärung alle geforderten Einzelkriterien des jeweiligen Referenzprojekts anzugeben und ein Projektfoto hochzuladen. Alternativ zum Projektfoto kann auch ein Projektblatt eingereicht werden, Vorgaben zu Format oder Inhalt des Projektblatts bestehen nicht. Mit Einreichung der Referenzprojekte durch Absenden des Online-Formulars der Bewerbererklärung wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

Es können auch Referenzprojekte, die als verantwortlicher Projektleiter für ein anderes Büro bearbeitet wurden, eingereicht werden. In diesem Fall ist zusätzlich eine formlose Eigenerklärung über die verantwortliche Projektleitung einzureichen.

Zum optimalen Nachweis der Leistungsfähigkeit wird empfohlen, gegebenenfalls eine Bewerber- oder Bietergemeinschaft zu bilden. Auf die Möglichkeit der Eignungsleihe wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **6.2.5 Qualifizierung zur Teilnahme**

Qualifiziert sind die Teilnehmer, die

- mindestens 6 Punkte durch Referenzprojekte der Gebäudeplanung (Kategorien A und C)
- mindestens 6 Punkte durch Referenzprojekte der Freianlagenplanung (Kategorien B und C)

und somit in Summe 12 Punkte nachweisen können.

Qualifizieren sich mehr als 10 Teilnehmer, entscheidet das Los. Zusätzlich dazu werden zwei potenzielle Nachrücker ebenfalls durch das Los bestimmt.

Die Losziehung erfolgt unter Aufsicht einer von der Ausloberin benannten, unabhängigen Stelle.

## **7 Vorab ausgewählte Teilnehmer**

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer vorab ausgewählt (Zusagen liegen vor), Aufstellung alphabetisch geordnet:

- Henning Shin Architekten PartG mbB, Düsseldorf
- Maier Neuberger Architekten, München
- Roedig Schop Architekten BDA, Berlin
- Studio Tim Nowak, Neuss
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 8 **Vorbefasstes Büro**

Die Planungsunterlagen, die im Rahmen der Konzeptvergabe durch Südbaden Immobilien eingereicht wurden, wurden durch das Architekturbüro STUDIO KARADJOV LTD, in Sofia, Bulgarien erstellt. Über die in den eingereichten Unterlagen hinaus, wurden keine Leistungen erbracht. Die Präsentationen für Q 14 und Q14.1 sind in der Anlage beigefügt. Siehe hierzu auch Ausführungen Teil B, Ziffer 2.3.

### 9 **Anonymität**

Die Durchführung des Realisierungswettbewerbs erfolgt im anonymen Verfahren, die Verfasser/-innen der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

### 10 **Unterlagen**

Die Auslobungsunterlagen bestehen aus

- den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Planungsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung
  - Anlage 1: Bebauungsplan Am Zollamt (2022/02) mit Textteil und schalltechnischer Prognose
  - Anlage 2: Katasterplan mit Abgrenzung Planungsgebiet
  - Anlage 3: Bestandsvermessung
  - Anlage 4: Straßenplanung
  - Anlage 5: Luftbild
  - Anlage 6: Bewerbungsunterlagen Konzeptvergabe Q 14 / Q14.1
  - Anlage 7: Leitfaden Regenwasserbewirtschaftung
  - Anlage 8: Merkblatt Stellplatzberechnung
  - Anlage 9: Quartiersplan
  - Anlage 10: Lageplan Hausanschlüsse
  - Anlage 11: Grundsatzvorlage zum Programm und Vermarktung des NeckarParks
  - Anlage 12: Modellgrundlage
  - Anlage 13: Berechnungsformblatt Raumprogramm
  - Anlage 14: Formular Verfassererklärung

Achtung Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Verfahrens erfolgen.

## 11 Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Die Wettbewerbsarbeit ist mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch und 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennziffer muss auch auf den Verpackungen erscheinen. Berechnungen sind zusammenzuheften, das Deckblatt ist mit der Kennziffer zu versehen.

### 11.1 Zulässige Planformate

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind max. vier Pläne. Eine farbige Darstellung ist zugelassen. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben (Prüfpläne haben inhaltlich den Präsentationsplänen zu entsprechen, erläuternde Darstellungen können auf den Prüfplänen ergänzt oder separat beigelegt werden, z. B. Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten, Darstellung von Abstandsflächen, etc.). Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

Hinweis: Es wird darum gebeten, auf den Plänen ein Leerfeld (Größe: Breite 21 cm, Höhe 18 cm) zur Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser und der erreichten Platzierung vorzusehen. Dieses Feld ist vorzugsweise auf dem letzten Plan in der rechten oberen Ecke vorzusehen.

### 11.2 Verfahrensdokumentation

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen zusätzlich digital (anonymisiert!) im PDF- und im JPG-Format (jeweils Originalgröße und DIN A3-Format, jeweils Auflösung 250 dpi) und als dxf-Datei (AutoCad 2010) mit strukturierter Ebenengliederung einzureichen.

Hinweis: im Hinblick auf das Geschäftsgeheimnisgesetz wird darauf hingewiesen, dass die dxf-Dateien ausschließlich im Rahmen der Vorprüfung verwendet werden. Die Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

### 11.3 Leistungen im Einzelnen

#### 11.3.1 Ausarbeitung Gebäudekonzept

- Schwarzplan im Maßstab 1:1.000
- Lageplan im Maßstab 1:500:

## ENTWURF AUSLOBUNG

Städtebauliches Konzept (genordet) mit Gesamtdarstellung des Bebauungskonzepts inkl. der Umgebung; darzustellen sind die Grundstücksgrenzen, Baukörper mit Dachform, Geschossigkeit und Gebäudehöhen, Platz- und Verkehrsflächen (Zu- und Ausfahrten, Stellplätze) sowie die Grünstruktur.

Auf dem Plansatz für die Vorprüfung sind zusätzlich die Abstandsflächen der geplanten Baukörper darzustellen.

- Ausarbeitung Gebäudekonzept im Maßstab 1:200
  - Grundrisse (genordet, alle Ebenen inkl. UG / Tiefgarage), Grundriss EG jeweils mit Darstellung der Grundstücksgrenzen und der Außenanlagen; Grundrisse mit beispielhafter Möblierung
  - Alle Ansichten und mind. zwei Geländeschnitte (1 x Längsschnitt, 1 x Querschnitt) mit geplantem und bestehendem Geländeverlauf sowie Angaben zu Traufhöhen und Geschosshöhen
- Aussagen zum baulichen Brandschutz und Rettungswegekonzep, z. B. als Piktogramm
- Fassadenausschnitt mit Detailschnitt im Maßstab 1:50 mit grundsätzlichen Aussagen zur vorgesehenen Materialität und Konstruktion der Außenhülle inkl. des Konzeptes zur Fassadenbegrünung.

### 11.3.2 Ausarbeitung Freianlagenkonzept

- Ausarbeitung Freianlagenkonzept im Maßstab 1:200 mit Darstellung der angrenzenden Straßen und Baumpflanzungen
- Exemplarischer Detailausschnitt der Freianlagen nach eigener Wahl im Maßstab 1:50 mit Aussagen zum vorgesehenen Gestaltungs- und Materialkonzept

### 11.3.3 Sonstiges

- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt (zusätzlich als Excel-Datei)
- Grobkostenermittlung (Kostengruppe 300 / 400 / 500) getrennt nach Bebauung Quartier Q 14 und Q 14.1 gemäß Formblatt (Kostenansätze nach NF / BGF / BRI)
- Darstellung des Nutzungsgemenges, für alle Geschosse, mit Angaben zum Wohnungs- und sowie Gewerbemix (Anzahl, Größe, Nutzung). Folgende farblichen Kennzeichnungen sind für die Darstellung zu verwenden:
  - 1-Zi-Wohnung: lila
  - 2-Zi-Wohnung: braun
  - 3-Zi-Wohnung: gelb
  - 4-Zi-Wohnung: grün
  - 5-Zi-Wohnung: blau
  - Gewerbe: rot
  - Erschließungsflächen: grau
- Freie Darstellung zum Architekturkonzept und zur architektonischen Qualität: Darstellung der Atmosphäre, des „Esprits“ der Gebäude und der Freianlagen

- skizzenhafte und schematische Darstellungen z.B. Perspektiven zur Darstellung der Baukörperdimensionierung oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergänzenden Plandarstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z.B. als Piktogramme, Handskizzen o.Ä., zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**
- Textliche Erläuterungen auf den Plänen: Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Erläuterungsbericht: max. 2 DIN A4-Seiten (als pdf-Datei)
- **Massenmodell** Maßstab 1:500 auf vorgegebener Modellgrundlage

#### 11.3.4 Formalien

- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular;  
Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Bürgergemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.
- Karte im Format DIN A5 quer zur Kennzeichnung der Arbeit im Rahmen der geplanten Ausstellung mit Angaben zum Teilnehmer, Anschrift und Angabe der beteiligten Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner, Abgabe im geschlossenen Umschlag gemeinsam mit Verfassererklärung

Das Umgebungsmodell wird den Teilnehmern per Transportunternehmen zugestellt.

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 22 beschrieben.

## 12 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer, Gäste

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (jeweils alphabetische Reihenfolge).

### 12.1 Fachpreisrichter/-innen

- Frau Dea Ecker, Freie Architektin, Heidelberg
- Herr Dr. Ing. Fred Gresens, Bezirksvorsitzender der Architektenkammer Südbaden / Vorstandsvorsitzender GEMIBAU, Hohberg
- Herr Prof., Dipl.-Ing. Mathias Hähmig, Freier Architekt, Tübingen
- Frau Bärbel Hoffmann, Freie Architektin, Stuttgart
- Frau Carolin von Lintig, Freie Landschaftsarchitektin, Reutlingen

## ENTWURF AUSLOBUNG

- Herr Borislav Mladjov, Architekt, MKE Munich Investment GmbH
- Herr Peter Pätzold, Architekt, Baubürgermeister Stadt Stuttgart
- Herr Prof., Dipl.-Ing. Jens Wittfoht, Freier Architekt, Stuttgart

### 12.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Frau Corinna Althanns , Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stuttgart, Leiterin Abteilung Städtebauliche Planung Neckar
- Frau Gabriele Harder, Freie Architektin, Stuttgart
- Herr Stefan Helleckes, Freier Landschaftsarchitekt, Karlsruhe
- Herr Delyan Panteleev, Architekt, MKE Munich Investment GmbH

### 12.3 Sachpreisrichter/-innen

- Herr Dieter Jehle, Südbaden Immobilien GmbH
- NN Vertreter:in Fraktion B90/Grüne
- NN Vertreter:in Fraktion CDU
- NN Vertreter:in Fraktion ZG SPD/Yüksel
- NN Vertreter:in Fraktion Die FrAKTION
- NN Vertreter:in PULS NN

### 12.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- NN Vertreter:in Fraktion B90/Grüne
- NN Vertreter:in Fraktion CDU
- NN Vertreter:in Fraktion FDP
- NN Vertreter:in Fraktion Freie Wähler
- NN Vertreter:in Fraktion AfD
- Herr Marin Shera, Immobilien MKE Munich Investment GmbH

### 12.5 Sachverständige/Gäste

- Herr Bernd-Marcel Löffler, Bezirksvorsteher Bad Cannstatt
- NN Vertreter:in MKE Munich Investment GmbH
- NN Vertreter:in Südbaden Immobilien GmbH
- Frau Veronika Nemeth, Amt für Stadtplanung und Wohnen - Städtebauliche Planung Neckar
- Frau Johanna Kretschmer, Amt für Stadtplanung und Wohnen - Städtebauliche Planung Neckar
- Herr Johannes Ingelfinger, Amt für Stadtplanung und Wohnen - Verkehrsplanung
- Herr Stefan Haag, Amt für Umweltschutz

- Herr Peter Pfeifer, Amt für Umweltschutz
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige/Gäste zu benennen.

#### **12.6 Vorprüfung**

- Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer/-innen zu benennen.

#### **13 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen.

#### **14 Bindende Vorgaben**

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

##### **Teil A**

- Fristgerechte Abgabe
- Kein absichtlicher Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität

##### **Teil B**

- keine bindenden Vorgaben

#### **15 Beurteilungskriterien**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Beiträge des Einladungs- und Realisierungswettbewerbs die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- Städtebauliches und architektonisches Konzept
  - Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts
  - Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzepts
- Gebäudekonzept: Nutzungskonzept und Funktionalität
- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Baukonstruktion und Materialität

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 16 Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise einen Betrag von 95.000 € (netto) zur Verfügung. Folgende Aufteilung des Betrags ist vorgesehen:

1. Preis	30.000,- €
2. Preis	26.000,- €
3. Preis	22.000,- €
4. Preis	17.000,- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Aufteilung der Preise sowie die Aufteilung des Gesamtbetrags ändern. Das Preisgericht behält sich eine Aufteilung der Preise getrennt für das Quartier Q 14 bzw. Quartier Q14.1 vor.

### 17 Beauftragung

#### 17.1 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin wird bei Umsetzung des Projekts unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen der Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen (mindestens Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 bis 4 § 34 HOAI / Gebäudeplanung und mindestens Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 bis 4 § 39 HOAI / Freianlagenplanung) beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Die Auftraggeberin behält sich vor, optional die nachfolgenden Leistungsphasen 5-7 an den Auftragnehmer der Leistungsphasen 1 bis 4 zu übertragen. Die Beauftragung erfolgt stufenweise, sowie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Entscheidungsgremien der Auftraggeberin.

Die Ausloberin geht von einer Einstufung des Vorhabens (Gebäude und Freianlagen) in Honorarzone III, Basisatz aus (Hinweis: die Gewerbeeinheiten werden voraussichtlich auf dem Stand eines „veredelten Rohbaus“ beauftragt).

Von den Teilnehmern wird die Bereitschaft erwartet, im Zuge der Weiterentwicklung der Planung den Wettbewerbsentwurf entsprechend anzupassen und Anregungen der Ausloberin zu integrieren.

Die Beauftragung erfolgt voraussichtlich durch eine noch zu gründende Projektgesellschaft.

**17.2 Vorbehalt getrennte Beauftragung Q 14 / Q14.1**

Die Ausloberin behält sich eine getrennte Vergabe der Planungsleistungen für das Quartier 14 und Quartier 14.1 vor. Für den Fall einer getrennten Vergabe ist vorgesehen, dass die zu beauftragenden Planungsbüros eine projektbezogene Arbeitsgemeinschaft bilden. Das Büro bzw. die Arbeitsgemeinschaft, welche/s den Zuschlag für das Quartier Q 14.1 erhält, übernimmt hierbei die Federführung.

**17.3 Eignungsnachweise**

Folgende Nachweise zur Eignung sind zur Verhandlung auf Anforderung vorzulegen:

- Nachweis Berufshaftpflicht mindestens:  
für Personenschäden: 2.000.000,- Euro
- für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden): 2.000.000,- Euro

**17.4 Auftragskriterien**

Die Ausloberin wird mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Folgende Auftragskriterien und deren Gewichtung sind vorgesehen:

Auftragskriterium	Gewichtung
Wettbewerbsergebnis	50
Umsetzungsstrategie des Bieters / Projektorganisation	20
Honorar	30

**17.5 Verpflichtung Preisträger**

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung auch im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft (s. Ziffer 17.2) zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

**18 Nutzungs- und Urheberrecht**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt. Die Ausloberin erhält das Recht, alle Entwürfe öffentlichkeitswirksam zu nutzen. Dieses Recht kann auch auf Dritte (z.B. Landeshauptstadt Stuttgart, Presse) übertragen werden, soweit es im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Projekts steht.

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 19 **Datenschutz**

Jeder Teilnehmer dieses Wettbewerbes (teilnehmende Architekten, Fach- und Sachpreisrichter, Berater, Vorprüfer etc.) willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung in die Bedingungen des in dieser Auslobung beschriebenen Verfahrens ein und willigt ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Mailadresse, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung). Verlautbarungen jeglicher Art über Inhalt und Ablauf vor oder während der Laufzeit des Verfahrens, einschließlich der Erstveröffentlichung der Ergebnisse, dürfen nur über bevollmächtigte Vertreter der Ausloberin abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wurden. Eine Weitergabe der zur Verfügung gestellten Unterlagen ohne ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin ist nicht zulässig. Nach Abschluss des Verfahrens werden die personenbezogenen Daten der Teilnehmer gelöscht.

### 20 **Abschluss des Verfahrens**

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Wettbewerbsergebnis unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es so bald wie möglich öffentlich bekannt.

Alle Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort, Termin und Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesendet. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Arbeit zu verzichten. Die Kosten für die Rücksendung übernimmt die Ausloberin. Nicht abgeholte Beiträge, deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können danach nicht weiter aufbewahrt werden.

#### **Nachprüfung**

Die Beurteilungen des Preisgerichts sind endgültig und unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung. Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

## 21 Termine

Übergabe Auslobung an die Stadt Stuttgart	KW 38-2023
Freigabe Auslobung Stadt Stuttgart	12.12.2023
Preisrichtervorbesprechung Umlaufverfahren / per Videokonferenz	KW 50-2023
Tag der Bekanntmachung	KW 50-2023
Ende der Bewerbungsfrist	KW 5-2024
Ausgabe Auslobungsunterlagen	KW 6-2024
Kolloquium – per Videokonferenz	KW 10-2024
Rückfragen (schriftlich, vorzugsweise über Website) bis	KW 11-2024
Rückfragenbeantwortung bis	KW 12-2024
<u>Abgabe der Arbeiten digital (Submissionstermin 1)</u>	KW 18-2024
Ort: Architekturbüro Thiele, Freiburg	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
<u>Abgabe Verfassererklärung, Modell und Präsentationspläne (Submissionstermin 2)</u>	KW 19-2024
Ort: Architekturbüro Thiele, Freiburg	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
<u>Preisgerichtssitzung:</u>	KW 25-2024
Ort wird noch bekannt gegeben, ab 9:00 Uhr	
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	wird noch bekanntgegeben

## 22 Modalitäten der Abgabe

Die Abgabetermine werden mit Datum und Uhrzeit jeweils als Submissionstermine festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

### **Hinweis zur Einhaltung der Anonymität der digital eingereichten Wettbewerbsbeiträge:**

Die digital eingereichten Planunterlagen werden über eine projektbezogene Emailadresse eingereicht. Sofern wegen der Dateigröße notwendig, kann auch der Upload über einen von den Verfassern benannten Link erfolgen. Der Abruf der Unterlagen erfolgt durch einen mit dem Projekt und der Vorprüfung nicht befassten Mitarbeiter. Die Unterlagen werden im Zuge des Abrufs mit Kennziffern anonymisiert.

## 23 Digitale Abgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die vollständigen Unterlagen müssen unter Einhaltung des 1. Submissionstermins am xx.xx.xxxx bis 16:00 Uhr in digitaler Form eingereicht werden. Die Teilnehmer sind für den rechtzeitigen Upload der Unterlagen verantwortlich. Für die digitale Einreichung ist folgende E-Mail-Adresse zu verwenden: 1915@architekturbuero-thiele.de

## ENTWURF AUSLOBUNG

Die digital eingereichten Wettbewerbsbeiträge werden durch die Vorprüfung bzw. ein Repro-Unternehmen ausgedruckt. Die zusätzliche Einreichung der Unterlagen – abgesehen der Verfassererklärung mit Verfasserkarte - in Papierform per Post / persönlicher Abgabe ist nicht erforderlich.

Abgabeort: Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort: Wettbewerb „Q14-Q14.1“

Modalitäten: Abgabe Planunterlagen digital per E-Mail an [1915@architekturbuero-thiele.de](mailto:1915@architekturbuero-thiele.de).

### **24 Abgabe Verfassererklärung, Präsentationspläne und Modell**

Die Verfassererklärung/-karte ist in Papierform per Post / persönlicher Abgabe zusammen mit dem Modell beim Architekturbüro Thiele, Freiburg einzureichen.

Zusätzlich ist den Teilnehmern freigestellt, eine Ausfertigung der Präsentationspläne in Papierform einzureichen. Es gilt der 2. Submissionstermin am xx.xx.xxxx bis 16:00 Uhr (Eingang).

- Präsentationspläne, Verfassererklärung/-karte und Modell können persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- Präsentationspläne, Verfassererklärung/-karte und Modell können bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

Freiburg, xx.xx.xxxx | Die Ausloberin, Südbaden Immobilien, Eichhalde 42, 79106 Freiburg

## TEIL B: WETTBEWERBSAUFGABE

### 1 Ausgangspunkt

Die Quartiersentwicklung NeckarPark ist neben dem Stadtentwicklungsprojekt Rosenstein der zweitgrößte städtische Entwicklungsraum der Landeshauptstadt Stuttgart. In exponierter Lage im Neckartal wird ein neuer urbaner Stadtteil adressbildend und mit Modellcharakter für mehr als 2.000 Bewohnerinnen und Bewohner sowie für wohngebietsaffine Arbeitsplätze entstehen.

Ziel ist es, trotz der vorhandenen Lärmquellen (Gleisanlagen, Straßen, Sport- und Veranstaltungsflächen), die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofsareals zu einem lebenswerten und nachhaltigen Stadtquartier zu entwickeln, welches mit hochwertigen Freiräumen ausgestattet ist und sich mit seiner Umgebung vernetzt.

Im Vordergrund steht eine tragfähige und qualitätsvolle Gebietsausstattung mit Nahversorgung sowie Gemeinbedarfs- und Kultureinrichtungen zur Entwicklung eines lebendigen, sozialdurchmischten und vielfältigen Stadtteils. Der Quartiersentwicklung liegen zukunftsfähige Bildungs-, Energie-, Klima- und Mobilitätskonzepte zu Grunde.

Angesprochen werden sollen Zielgruppen, die den Standort bislang nicht im Blick hatten, urbane Wohnformen nachfragen, angesichts steigender Wohnkosten in gut erreichbaren Lagen der Stadt kein ausreichendes Angebot mehr vorfinden und zunehmend an das Umland verloren gehen, so vor allem Familiengründer. Durch Flächenbereitstellung für Baugemeinschaften soll neben bezahlbarem Wohnraum auch individueller frei finanzierter Wohnungsbau entstehen.

Vor diesem Hintergrund erfolgte die Vergabe der einzelnen Baufelder durch die Stadt Stuttgart im Rahmen von Konzeptvergaben. Angestrebt wird eine Vielfalt an Grundstücksvergabe-, Träger- und Bauformen sowie nachbarschaftlich gestaltbaren Wohnumfeldern. Das Wohnungsgemeinde soll neben der klassischen Wohnbauförderung, wie es im Bündnis für Wohnen vereinbart wurde, auch gemeinschaftliches und sozialorientiertes Bauen in Baugemeinschaften sowie Wohnbauinnovationen in Hinblick auf ein flächeneffizientes Bauen ermöglichen.

Die Ausloberin des Wettbewerbes, die Südbaden Immobilien GmbH hat für beide Quartiere den Zuschlag erhalten und möchte nunmehr die Quartiere Q14 und Q14.1 gemeinsam entwickeln.

(Quelle Text Stadt Stuttgart / SI)

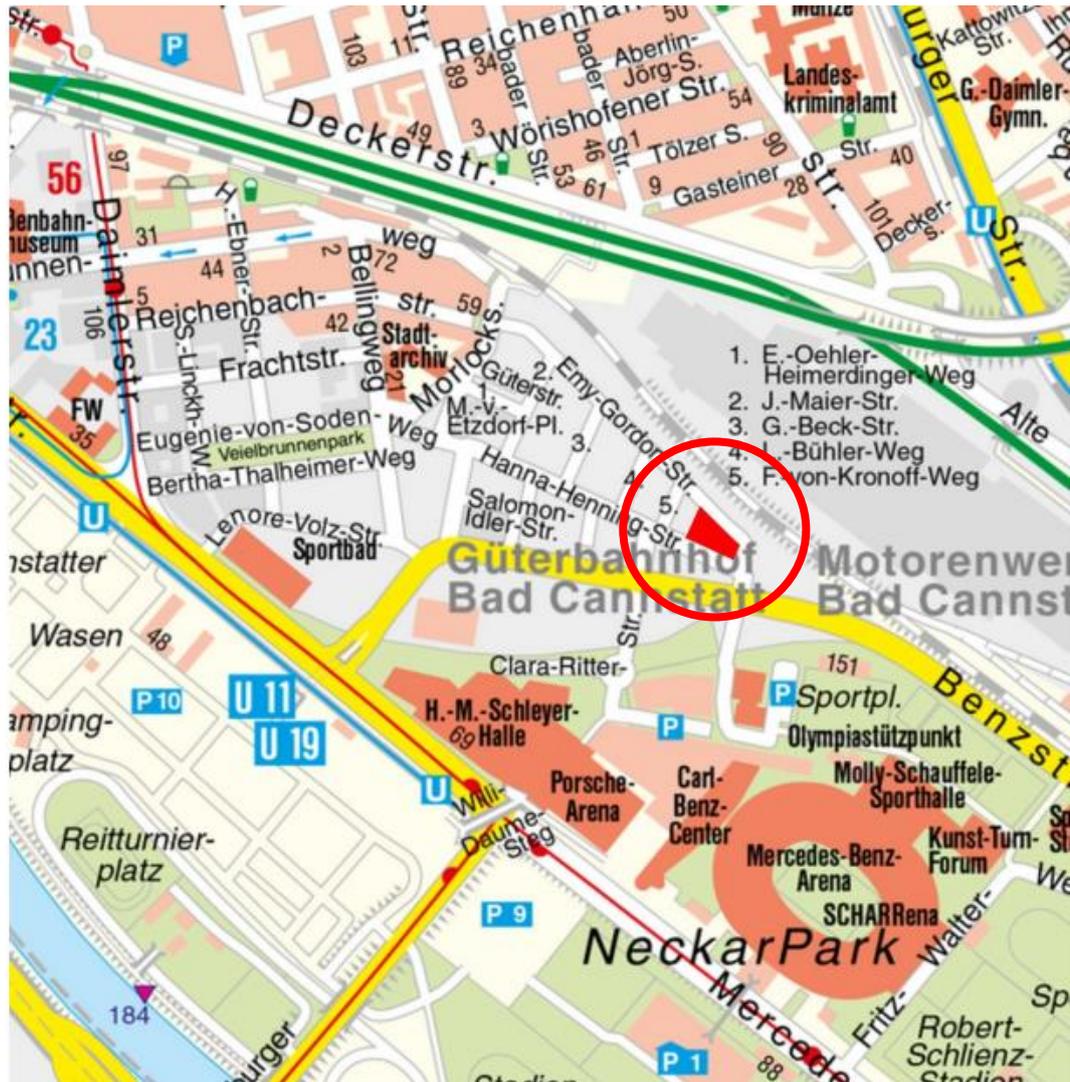
## ENTWURF AUSLOBUNG

## 2 Planungsgebiet

### 2.1 Lage / Rahmenbedingungen

Der NeckarPark erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 48 ha zwischen der Fernbahnlinie Stuttgart-Ulm, dem Mercedeswerk Untertürkheim, dem Stadion und dem Festgelände Cannstatter Wasen. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs, welches eine Fläche von 22 ha aufweist, erwarb die Stadt Stuttgart im Jahr 2000 anlässlich der Olympiabewerbung 2012 von der Deutschen Bahn AG. Danach erfolgten verschiedene Überlegungen zur Neuordnung des Areals; im Rahmen der EU-Projekte ProSiDe 2003-2006 (nachhaltige Entwicklung von Baulandpotenzialen) und Revit 2002-2007 (Revitalisierung von Brachflächen) wurden erste Grundlagen für die Konversion der Flächen geschaffen.

Mit dem industriellen Zentrum Stuttgarts, der Innenstadt in der Nähe und der direkten Anbindung zum historischen Bad Cannstatt befindet sich der NeckarPark in einer besonders attraktiven Lage für Menschen und Unternehmen. Der Großraum bietet vielfältige Freizeitangebote sowie ein differenziertes Angebot für die Bereiche Wohnen, Leben und Arbeiten.



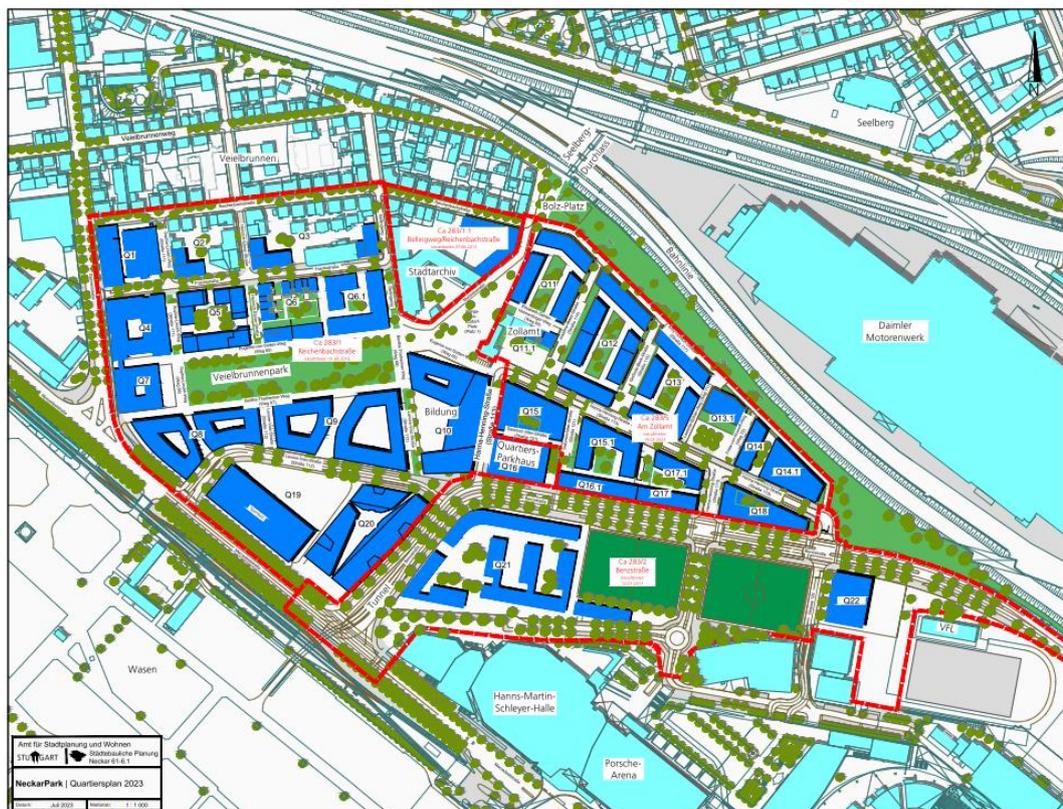
Übersichtplan, Quelle Südbaden Immobilien

## 2.2 Quartierskonzept, städtebauliche Vorplanungen

In den Jahren 2003 bis 2008 wurden mehrere städtebauliche Konzepte erarbeitet. 2008 erfolgte die Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens, aus dem das Büro Pesch und Partner, Stuttgart, als 1. Preisträger hervorging. 2009 folgte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans NeckarPark mit Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Der aus dem bisherigen Verfahrensvorlauf resultierende Rahmenplan wurde auf

ENTWURF AUSLOBUNG

Grund von Gutachten sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und städtischer Ämter aktualisiert. 2012 bis 2014 wurde der Rahmenplan durch das Büro Schüler Architekten, Düsseldorf, überarbeitet und der Teilbereich Am Zollamt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie optimiert.



Übersichtsplan Neckarpark, Quelle Stadt Stuttgart

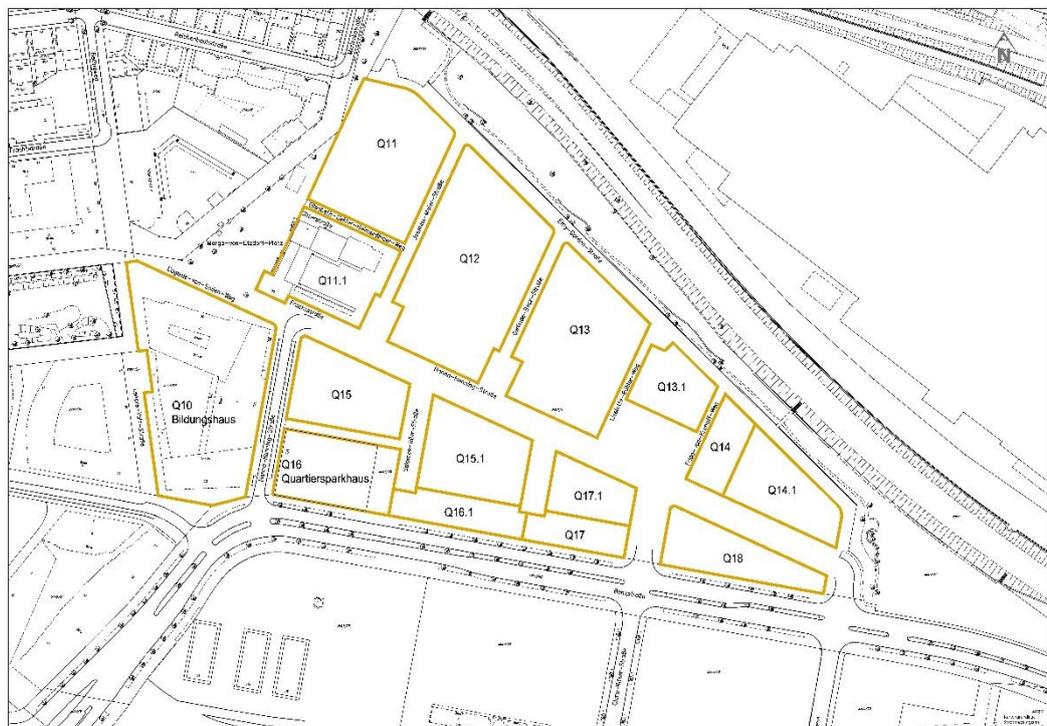
Das Neubaugebiet soll sich nahtlos an das bestehende Gebiet Veielbrunn-West anschließen. Sichtachsen zu bedeutenden Bauwerken im Gebiet (Stadlarchiv) oder der Umgebung (Grabkapelle auf dem Rotenberg, Wasen, Kirche Stuttgart-Ost) sind als stadträumliche Bezugspunkte zu beachten.

Die städtebauliche Konzeption zeichnet sich durch folgende Zielqualitäten aus:

- Gegliederte Blockrandbebauung mit angemessener Parzellierung, möglichst kleinteiliger und vielfältiger Wohnbautypologie im Geschosswohnungsbau und mit privater Freianlagengestaltung zu den Innenhöfen
- Abschnittsweise gewerbliche, publikumswirksame Erdgeschosse mit Nutzungen wie Ateliers, Cafés, Büros, Vereinsräumen, Dienstleistungen und kleinen Läden für die Nahversorgung und ergänzenden Angeboten des Gemeinbedarfs
- Wohnverträgliche Erschließung mit privater und öffentlicher Parkierung (Quartiersparkhaus auf Q 16 und eingeschossige Tiefgaragen auf den weiteren Baufeldern)

Der Quartiersentwicklung liegen zukunftsfähige Bildungs-, Energie- Klima- und Mobilitätskonzepte zu Grunde.

Die städtebaulichen Ziele und Leitideen wurden in den vier Teilbebauungsplänen sowie in der Grundsatzvorlage zum Programm und Vermarktung des NeckarParks (GRDRs 477/2020) manifestiert.



Übersichtsplan Quartiersabgrenzung, Quelle Stadt Stuttgart

Das zentral gelegene Areal auf Q 10 ist für einen integrierten Bildungscampus mit einer vierzügigen Grundschule im Ganztagesbetrieb mit Sporthalle und besonderem pädagogischem Konzept, Tageseinrichtungen für

## ENTWURF AUSLOBUNG

Kinder und einer Außenstelle der Volkshochschule (VHS) vorgesehen. Auf dem nahe liegenden Q 15 soll über einer größeren Einzelhandelsfläche ein Pflegeheim entstehen.

Auf Q 13.1 soll ein Gebäude mit einer inklusiven Modell-KiTa und zwei Pflege-WGs errichtet werden.

Die beiden Quartiere Q11 und Q11.1: Kulturinsel und innovatives Wohnen sind Teil des IBA-Netzes und sollen gemeinsam geplant und inhaltlich verbunden werden. Dabei geht es um zukunftsweisenden Wohnungsbau mit den Bündnispartnern, den Erhalt der Kulturinsel als identitätsprägendes Ensemble und ein Stadtteilhaus mit sozialen, öffentlichen Nutzungen. Denkbar wäre die Umsetzung neuer Wohnformen sowie die Förderung von Nachbarschaften und ein besonderer Umgang mit den Nutzungen in Erdgeschossbereichen (KiTa, Gemeinschaftsräume, Coworking-Spaces). Im Vordergrund sollen auch Innovationen in den Bereichen Materialien, Mobilität und Energiekonzept stehen.

Zusammen mit Q 11.1 soll eine Verzahnung von Wohnen (bspw. Flexible Grundrisse, Low-Tech), Kultur und Sozialem stattfinden und eine Nutzungsmischung entstehen, die positiv auf das gesamte Quartier ausstrahlt. Ziel ist, die bestehenden Potenziale des Quartiers für die gesamtheitliche Stadtteilentwicklung zu nutzen. Notwendig werden hier u.a. intelligente Lösungen für die Verträglichkeit des Veranstaltungsortes mit der zukünftig umgebenden Wohnbebauung sein. Mit weiteren ergänzenden sozialen und kulturellen Nutzungen sollen Impulse für einen lebendigen Mittelpunkt im neuen Stadtteil entstehen.

Auf den Quartieren Q16.1, Q17 wird der Neubau der Zentralen Verwaltung der Branddirektion errichtet werden, auf Q18 der Neubau Integrierte Leitstelle für die Branddirektion und die Berufsfeuerwehr Stuttgart. Für die Branddirektion Stuttgart bilden die beiden Neubauten das übergeordnete Projekt „FüSiG“ - Führungszentrum für Sicherheit und Gefahrenabwehr.

(Quelle Text Stadt Stuttgart, gekürzt)

### 2.3 Konzeptvergabe

Durch die Ausloberin wurde im Rahmen der Konzeptvergabe für beide Quartiere Bewerbungsunterlagen eingereicht (s. Anlage), auf deren Grundlage der Zuschlag erfolgte. Die jeweiligen Konzepte sollen ausdrücklich keine (verbindliche) Planungsgrundlage darstellen. Erwartet und gewünscht wird eine kritische Auseinandersetzung und Weiterentwicklung der Konzepte. Im Hinblick auf das Grundstücksvergabeverfahren sind allerdings die Grundzüge der Planung (wie z. B. die Nutzungsstruktur) beizubehalten.

Dem Planungskonzept lagen folgende Vergabekriterien zu Grunde:

- Konzept der geplanten Bebauung sowie der Freianlagen unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans
- Städtebauliche Qualität der Planung
- Bauweise- und Masse (Größe)

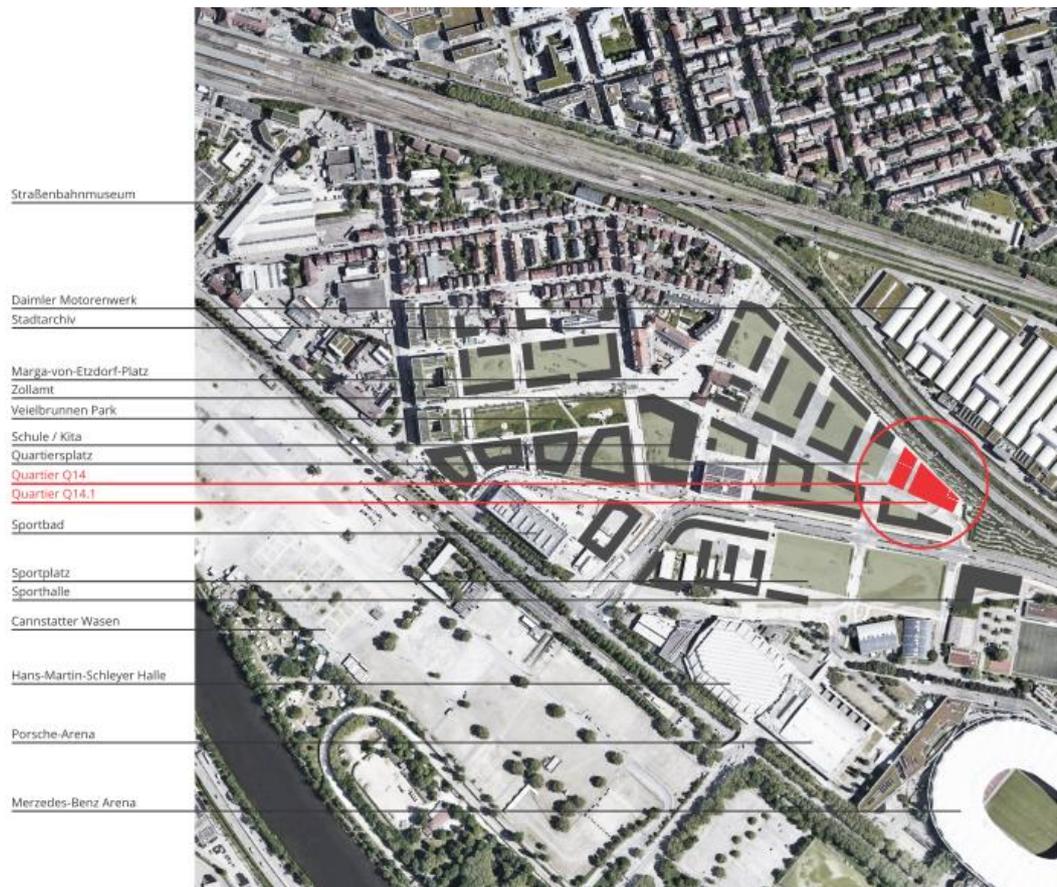
- publikumswirksame Nutzung im Erdgeschoss
- nachhaltige ressourcensparende Bautypologie (Materialien, nachhaltige Baustoffe),
- Energie- und Mobilitätskonzept
- Dach- und Fassadengestaltung (z.B. Dachbegrünung, Fotovoltaik)
- zusätzliche energetische Maßnahmen,
- künftige Wohnnutzung (Ausgestaltung und Qualität der Wohnnutzung, Nutzungsmix, Anzahl und Größe der Wohnungen)

Besonders folgende Konzeptideen waren ausschlaggebend für die Vergabe der Grundstücke an die Südbaden Immobilien GmbH:

- Gliederung der Baukörper Städtebauliche Erweiterung des öffentlichen Freiraums auf privater Fläche zwischen Q14 und Q14.1
- Nutzungskonzept

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 2.4 Abgrenzung Planungsgebiet



Übersichtplan, Quelle Südbaden Immobilien

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil des NeckarParks im Übergang zum Sport- und Veranstaltungsgebiet NeckarPark. Die dreiecksförmige Fläche von Q14 und Q14.1 wird nach Norden und Osten durch die Emy-Gordon-Straße mit der daran anschließenden Bahnfläche und nach Süden durch die Hanna-Henning-Straße begrenzt. Im Westen erfolgt die Begrenzung durch den Frieda-von Kronoff-Weg und anschließender öffentlicher Grünfläche mit Spielfläche, dem St. Helens Platz.

Den beiden Quartieren Q14 und Q14.1 kommen wichtige städtebauliche Funktionen zu. Q14 grenzt direkt an den künftigen St. Helens Platz und soll diesen mit der EG-Nutzung beleben; Q14.1 bildet zusammen mit Q18 den östlichen Auftakt der Quartiersentwicklung NeckarPark und ist Teil der Lärmschutzbebauung.



Planausschnitt Bebauungsplan, Quelle Stadt Stuttgart

## 2.5 Planungsrecht – Bebauungsplan

Planungsrecht besteht über den Bebauungsplan „Am Zollamt (2022/02)“. Die Festsetzungen sind verbindlich und bei der Planung zu berücksichtigen. Es wird in diesem Zusammenhang auf eine bindende Vorgabe verzichtet, aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Nicht-Einhaltung die Umsetzung des Projektes gefährdet. Der Bebauungsplan ist in der Anlage beigefügt.

Hinweis: Formulierung aus den Vergabeunterlagen der Stadt Stuttgart: *Seitens der Stadt wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) bindend und einzuhalten sind. Ausnahmen und/oder Befreiungen werden nicht zugelassen.*

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 2.5.1 Zusammenfassung Festsetzungen Quartier Q14

- Urbanes Gebiet (MU)
- GRZ 0,6
- Die festgesetzte Traufhöhe (237,0 m ü NN) darf nicht überschritten werden. Über der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss von max. 50 % der darunter liegenden Dachfläche zulässig. Das Staffelgeschoss darf eine Höhe von 4 m nicht überschreiten und muss mind. 1 m von der Hinterkante Attika zurückversetzt sein
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung (in Kombination mit Solaranlagen)
- Regenwassermanagement mit Zisternen
- Allgemeine Begrünungsverpflichtung
- abweichende Bauweise (wie offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig)
- pv1 Pflanzverpflichtung
- Festsetzungen bei der Ein- und Ausfahrt
- Errichtung einer Solaranlage auf den Dachflächen
- Bebauung mit ca. 21 Wohneinheiten
- Eine Wohnnutzung im EG ist ausgeschlossen
- technische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

### 2.5.2 Zusammenfassung Festsetzungen Quartier Q14.1 s. 2.5.1

- Kerngebiet (MK)
- GRZ 0,8
- Festsetzungen bei der Traufhöhe als zwingende Vorgabe; die im Bebauungsplan jeweils auf das Grundstück bezogene festgesetzte Traufhöhe darf nicht unterschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung von 1,00 m zugelassen werden, wenn dies durch den Höhenverlauf der öffentl. Verkehrsfläche bedingt ist. Über der Traufhöhe muss über die gesamte Gebäudelänge ein Staffelgeschoss von max. 50 % der darunterliegenden Dachfläche erstellt werden. Die Höhe des Staffelgeschosses muss mind. 4,00 m und darf max. 5,00 m über der TH1 liegen.
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung (in Kombination mit Solaranlagen)
- Regenwassermanagement mit Zisternen
- Allgemeine Begrünungsverpflichtung
- abweichende Bauweise (wie offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig).
- 2 Versorgungsflächen
- pv1 Pflanzverpflichtung
- Festsetzungen bei der Ein- und Ausfahrt
- technische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren
- Errichtung einer Solaranlage auf den Dachflächen

## 2.6 Lärmschutz

Im Planungsgebiet liegt eine starke Vorbelastung mit Lärm vor. Diese resultiert im Wesentlichen aus Verkehr (Straße, Schiene) und den Sport- und Veranstaltungsanlagen im NeckarPark.

Insgesamt liegen folgende Lärmarten vor:

- Freizeidlärm (Cannstatter Volks- und Frühlingsfest, Veranstaltungen und Konzerte auf dem Wasen und in der MHP-Arena, Veranstaltungen in der Hanns-Martin-Schleyer-Halle und in der Porsche-Arena, Kulturinsel auf Q11.1)
- Sportlärm (Mercedes-Benz-Arena, Bolzplatz und Sportplätze an der Benzstraße)
- Gewerbelärm (Motorenwerk der Daimler AG, Veranstaltungen in der Hanns-Martin-Schleyer-Halle und in der Porsche-Arena, Kulturinsel Ecke Morlockstraße/Straße 117)
- Straßenverkehrslärm (verlegte Benzstraße)
- Bahnlärm.

Bereits mit den Flächenausweisungen und mit der Höhenstaffelung der Baukörper wird auf die Lärmsituation im Gebiet reagiert, so dass gegenüber den Hauptlärmquellen eine abschirmende Wirkung entsteht, die eine Wohnnutzung im Planungsgebiet zulässt.

Gemäß Bebauungsplan sind für die Wohnnutzung bauliche Schallschutzmaßnahmen notwendig (s. a. planungsrechtliche Festsetzungen, Textteil, Seite 7). So dürfen beispielsweise entlang der Bahnlinie im Norden keine schutzbedürftigen Räume untergebracht werden. Weitere passive Schallschutzmaßnahmen zur Lösung des Konfliktes zwischen der Planung und der Vorbelastung durch Lärm müssen vorgesehen werden. Dies sind z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen.

Diese Regelung gilt für Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45dB(A) überschritten wird, jedoch der nächtliche Beurteilungspegel von 55 dB(A) eingehalten wird. Von dieser Regelung sind ca. 90% der Fassaden betroffen (s. Anlage Bebauungsplan Am Zollamt (2022/02 und Lärmschutzgutachten) Im Hinblick darauf wird ein Schutz der Außenwohnbereiche durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen als sinnvoll erachtet.

Bezüglich Tiefgarage ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 3 Aufgabenstellung

#### 3.1 Allgemeine Aufgabenbeschreibung

Mit dem Wettbewerbsverfahren soll ein geeigneter Entwurf gefunden werden, der sich in den städtebaulichen Kontext einfügt, den Vorgaben des Bebauungsplans und der Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung des NeckarParks (GRDRs 477/2020) entspricht, eine architektonische Qualität zeigt und eine wirtschaftliche Lösung ermöglicht. Sinnvolle Grundrissgestaltungen und wirtschaftliche Lösungen für Wohnen und Gewerbe, verbunden mit einer gut gestalteten Freiraumplanung, sind dabei ebenso zu beachten wie der architektonische Anspruch an die Fassadengestaltung, die Nachhaltigkeit, die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung einschließlich des Regenwassermanagements. Nachdem es sich hauptsächlich um die Erstellung von preisgedämpften Wohnungen und Gewerbeflächen handelt, ist das Hauptaugenmerk der Ausloberin eine wirtschaftliche Lösung.

Die Ausloberin strebt eine hohe Wirtschaftlichkeit für das Projekt an und erwartet eine optimierte Grundrissgestaltung der Wohnungen, die günstige Nutz- und Wohnflächenverhältnisse realisieren lassen sowie flexible und wirtschaftliche Lösungen für die Gewerbeeinheiten.

Mittels baulicher und technischer Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitions- zu Nutzungskosten anzustreben.

Es ist eine kompakte, kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise anzustreben. Die Gebäude sind in Massivbauweise zu planen. Aus Kostengründen schließt die Ausloberin eine Holzbauweise aus.

Der Wettbewerb soll Lösungsvorschläge für eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zur Bebauung mit wirtschaftlichem und qualitätsvollen Geschosswohnungsbau für den preisgedämpften Mietwohnungsbau und dem Gewerbe bringen.

Die Grundstücke sind unter zu Grundelegung der Vorgaben des Bebauungsplans maximal baulich auszunutzen, um eine angemessene Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Dabei legt die Ausloberin Wert auf eine qualitätsvolle Architektur und Ausgestaltung der Wohnungen unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Parametern mit einer hohen Ausnutzung der Wohnfläche.

Gem. der Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung des NeckarParks (GRDRs 477/2020) ist die Realisierung einer gestalterischen Vielfalt bzw. Kleinteiligkeit bezogen auf die Körnigkeit und Parzellenstruktur der Gebäude und die unterschiedliche Gestaltung der Gebäude ebenfalls wichtig.

#### 3.2 Nutzungskonzept Quartier 14

Für das Quartier 14 ist in den Obergeschossen eine Wohnnutzung als preisgedämpfter Mietwohnungsbau vorgesehen. In der Erdgeschosszone sind Wohnungen nicht zulässig, hier sind Gewerbeeinheiten mit einer lichten Höhe von mind. 3,50 m (s. GRDRs 477/2020) auszuweisen.

### 3.2.1 Wohnungsmix

Es soll eine Vielfalt von Wohnungstypologien und -größen angeboten werden.

Folgender Wohnungsmix wird angestrebt:

- 2-Zimmer-Wohnungen (50 - 65 m<sup>2</sup>), Anteil 10% bis 25 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (75 - 85 m<sup>2</sup>), Anteil 40% bis 60%
- 4-Zimmer-Wohnungen (85 – 100 m<sup>2</sup>), Anteil 20% bis 35%

Die prozentuale Angabe des Wohnungsmix bezieht sich auf die Gesamtwohnfläche [m<sup>2</sup>] der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

**Definition Wohnfläche:** Nutzungsfläche "Wohnen" nach WoFIV; abweichend hiervon sollen aus Praktikabilitätsgründen keine Terrassen, Loggien und Balkone eingerechnet werden.

In der Ermittlung der Mietfläche sind Terrassen, Loggien und Balkone mit 50 % zu berücksichtigen und separat auszuweisen.

### 3.2.2 Wohnungsstandards

Offene Wohnkonzepte mit Kombination Wohnen, Essen und Kochen sind gewünscht. Hinsichtlich der Befens-terung und Möblierung sollte die Küche später optional abtrennbar sein.

#### Vorgaben im Einzelnen:

- Großer Wert wird seitens der Ausloberin auf eine wirtschaftliche Planung mit funktionalen, gut möb-lierbare Grundrissen gelegt.
- Hauseingangsbereiche sollen gestalterisch ausformuliert werden, Überdachungen und Briefkästen sind miteinzubeziehen.
- Aufstellflächen für Kinderwägen
- Lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m bis max. 2,60 m für die Wohnungen
- Gut proportionierte und großzügig belichtete Wohnräume
- Keine Durchgangszimmer
- Küchen und Bäder vorzugsweise natürlich belichtet und belüftet, insbesondere bei größeren Woh-nungen.
- Alle Wohnungen mit Abstellfläche von mind. 1 m<sup>2</sup> in der Wohnung und Keller / Abstellraum außer-halb der Wohnung. Gesamtgrundfläche( innerhalb und außerhalb der Wohnung) von ca. 5 m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen entweder mit Balkon, Loggia, Garten- oder Dachterrasse, Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>, Mindesttiefe 1,80 m
- Balkontiefe gerne 2,30 bis 2,50 m
- Attraktive Dachwohnungen mit Dachterrasse

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 3.2.3 Einzelraumanforderungen

#### Vorgaben im Einzelnen:

- Wohn-/Essräume: mit Bezug zur Wohnungsgröße sollen die Wohn-/Essräume im Hinblick auf die Anzahl der Bewohner variiert werden:
- Raumgröße Wohn-/Essräume:  
bei 2-Zimmer-Wohnungen ca. 20 - 24 m<sup>2</sup>  
bei 3-Zimmer-Wohnungen ca. 24 - 28 m<sup>2</sup>  
bei 4-Zimmer-Wohnungen ca. 28 – 32 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 8 m<sup>2</sup>, idealerweise optional später abtrennbar (Belichtung/Belüftung). Innenliegende Küchen sind zu vermeiden.  
Hinweis: im Hinblick auf die Umsetzung von preisgedämpften Wohnungen werden offene Küchen favorisiert. Der Küchenbereich muss so großzügig sein, dass ein separates Zimmer für eine Küche darstellbar wäre.
- Schlafräume: etwa 15 m<sup>2</sup>, alle Zimmer mind. 10 m<sup>2</sup>
- Bäder: möglichst natürlich belüftet und belichtet
- Raumgröße Bäder:  
bei 2-Zimmer-Wohnungen mind. 5 m<sup>2</sup> mit Dusche/WC  
bei 3-Zimmer Wohnungen mind. 8 m<sup>2</sup> mit Dusche/WC und/oder Badewanne (nicht unter dem Fenster)  
bei 4-Zimmer Wohnungen mind. 9 m<sup>2</sup> mit Dusche/WC und Badewanne (nicht unter dem Fenster)
- Separater Toilettenraum vorzusehen für größere 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 80 - 85 m<sup>2</sup>) sowie für die 4-Zimmer-Wohnungen.
- Waschmaschinenstellplatz ist im Bad vorzusehen
- Fenster in Wohngeschossen erhalten in der Regel Rollläden (Ausnahme: Treppenhäuser).

### 3.2.4 Sonstige Flächen

- Im Gebäude ist (idealerweise in der TG) ein Hausanschluss-/technikraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>, Lage vorzugsweise an der Außenwand zur Straße, ein Haustechnikraum mit ca. 30 m<sup>2</sup> und ein Hausmeisterraum mit ca. 10 m<sup>2</sup> vorzusehen
- Je Wohneinheit ist 1 m<sup>2</sup> Müllabstellfläche in einem Müllsammelraum im Untergeschoss nachzuweisen. Ein Müll- bzw. Lastenaufzug ist nicht vorzusehen.

### 3.2.5 Gewerbeinheit

Die gewerbliche Nutzung ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Es sollen flexibel nutz- und aufteilbare Einheiten entstehen. Konkrete Nutzungsvorgaben bestehen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht. Die lichte Höhe muss mind. 3,50 m betragen.

### 3.3 Nutzungskonzept Quartier 14.1

Für das Quartier 14.1 ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Am Zollamt (2022/02) keine Wohnnutzung vorgesehen (und zulässig). Hier sind ausschließlich Gewerbeeinheiten auszuweisen.

Der genaue Umfang, die Anzahl der Nutzungseinheiten und die Anforderungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Daher ist die Grundrissorganisation und die Tragwerksstruktur so wählen, dass eine flexible Aufteilung der Büro/Gewerbefläche möglich ist. Da die spätere Nutzung für die Büro/Gewerbefläche noch nicht feststeht sind je Stockwerk mindestens vier Büro- / Gewerbeeinheiten mit einer Größe von 100 bis 450 m<sup>2</sup> vorzusehen, welche auch zusammengelegt werden können. Auf eine Flexibilität bzgl. Anzahl und Größe wird großer Wert gelegt. Im Staffelgeschoss und im Erdgeschoss kann von diesen Vorgaben abgewichen werden. Im Quartier Q14 oder Q14.1 sind im Erdgeschoss eine Gaststätte (Fläche ca. 200m<sup>2</sup>) und eine Bäckerei (Fläche ca. 40,m<sup>2</sup>) vorzusehen. In den überschüssigen Erdgeschossflächen sind von den Wettbewerbsteilnehmern Vorschläge für eine Flächenaufteilung auszuarbeiten. Da zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine weitere Konkretisierung der gewerblichen Nutzung möglich ist, sind in den Obergeschossen Büroräume einzuplanen (Stellplatzberechnung nach Nr. 2.1 VwV Stellplätze mit Stuttgarter Richtwerten).

Als Raumhöhe sind für die Gewerbeflächen 3,0 bis 3,5 m vorzusehen.

### 3.4 Erschließung, Tiefgarage und Stellplätze

Die Erschließung des Grundstücks ist ausschließlich von der südlich des Baugrundstücks gelegenen Hannahenning-Straße aus möglich. Hierbei ist die beigefügte Verkehrsplanung zu beachten. Eine Veränderung der Erschließungsflächen insb. auch der Baumstandorte ist nicht möglich. Daher ist die Anbindung (Zufahrt zur Tiefgarage) nur im südlichen Bereich (s. Festsetzung Bebauungsplan) zwischen Quartier Q 14 und Q14.1 vorgesehen und soll in die Neubebauung integriert werden..

Die PKW-Stellplätze sollen ausschließlich in einer eingeschossigen, für Q14 und Q14.1 gemeinsam genutzten Tiefgarage nachgewiesen werden. Doppelparker sollen vermieden werden.

Mindestens 20% der PKW-Stellplätze sind mit Ladeinfrastruktur auszustatten.

Die Nutzung privater Kfz-Stellplätze für Besucher der angrenzenden Veranstaltungsflächen (z.B. Cannstatter Wasen, Hans-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Mercedes-Benz-Arena, große Sportveranstaltungen) ist in den Quartieren Q14 und Q14.1 zu vermeiden.

#### 3.4.1 Festsetzung Bebauungsplan:

Nicht überbaute Oberflächen des Untergeschosses sind mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Je 250 m<sup>2</sup> Oberfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu gewährleisten

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 3.4.2 Stellplatznachweis Wohnnutzung

Gemäß Stellplatzsatzung kann die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen in Abhängigkeit der ÖPNV-Lagegunst reduziert werden. Da die KFZ-Stellplätze auf Q14 und Q14.1 durch den ÖPNV-Bonus um 40% reduziert werden können, sind pro Wohneinheit 0,6 Stellplätze baurechtlich nachzuweisen.

Bei den Fahrradstellplätzen sind einer pro Wohneinheit bis 35 m<sup>2</sup> nachzuweisen, bei Wohneinheiten über 35 m<sup>2</sup> sind 2 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

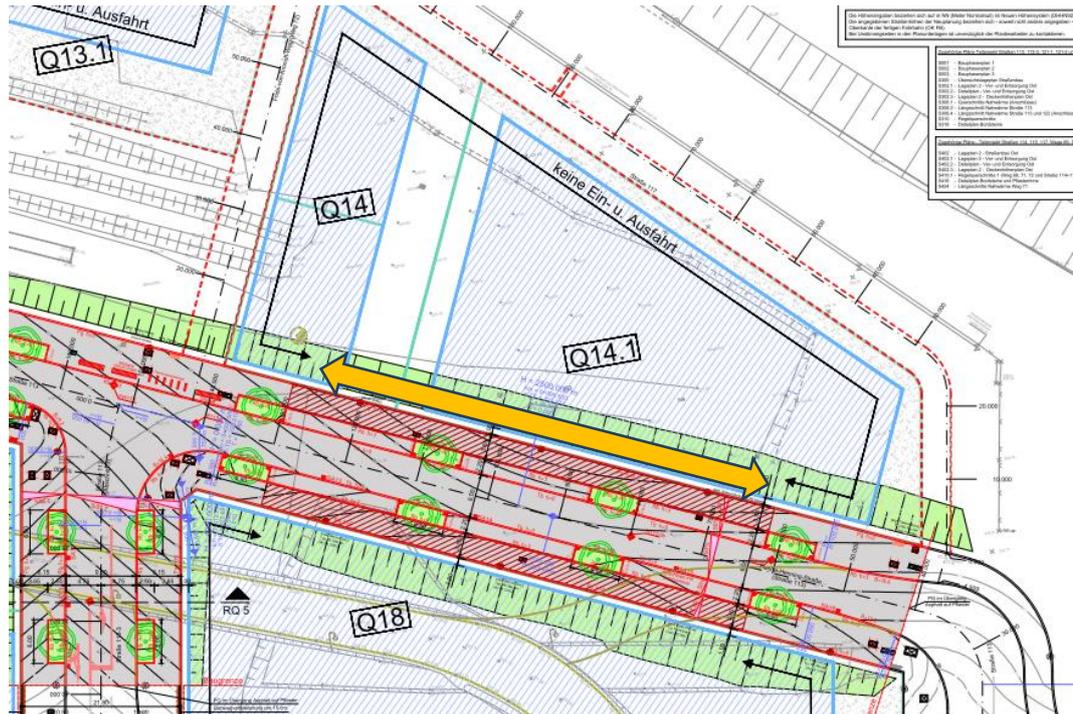
Zusätzlich sollen 0,1 Lastenradstellplatz je Wohneinheit hergestellt werden. Die Fahrradstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über eine für den Radverkehr nutzbare Rampe zugänglich sein (Max. 10 % Längsneigung). Bewegungsflächen von Anhängern u. Lastenfahrräder sind dabei zu berücksichtigen. Die Radabstellanlagen sind außerdem zielnah und dezentral an den Treppenhäusern/ Eingängen anzuordnen. Dabei gilt es mehrere Türen hintereinander sowie verwinkelte Wege zu vermeiden. Die Fahrradstellplätze sollen nicht in den Abstellräumen der Wohnungen nachgewiesen werden. Doppelparksysteme sind möglichst zu vermeiden und dürfen maximal 50% nicht überschreiten.

### 3.4.3 Stellplatznachweis sonstige Nutzung

Die Stellplatzverpflichtung richtet sich nach der VwV Stellplätze mit Stuttgarter Richtwerten (s. Merkblatt Anlage).

Die baurechtlich notwendigen KFZ-Stellplätze für Gewerbe können ebenfalls um 40% reduziert werden durch den ÖPNV-Bonus. Zusätzlich können gem. § 37 (1) S. 4 LBO bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen; eine Anrechnung der so geschaffenen Fahrradstellplätze auf die Verpflichtung nach § 37 (2) LBO erfolgt nicht.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze bei den sonstigen Nutzungen richtet sich ebenfalls an den Stuttgarter Richtwerten. Die Qualitäten der Fahrradstellplätze sind den bereits genannten Angaben aus Kapitel 3.4.2 zu entnehmen.



Ausschnitt Verkehrsplanung mit Lage Zufahrt Tiefgarage, Quelle Stadt Stuttgart

### 3.5 Funktions- und Technikflächen

Alle Funktions- und Technikflächen sind – neben der Tiefgarage - im (gemeinsamen) Untergeschoss vorzusehen. Ein zweigeschossiges UG ist ausdrücklich nicht gewünscht oder vorgesehen und ist aufgrund der Lage in der Kernzone zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen auch nicht möglich.

### 3.6 Bauabschnittsbildung

Eine Bauabschnittsbildung innerhalb der Quartiere ist nicht vorgesehen. Eine Bauabschnittsbildung zwischen Quartier 14 und 14.1 bleibt vorbehalten und soll planerisch berücksichtigt werden.

### 3.7 Außenanlagen, Fassaden- und Dachbegrünung, Regenwasser

#### 3.7.1 Außenanlagen

Im Rahmen des Wettbewerbes werden konzeptionelle Entwurfsvorschläge erwartet, die eine möglichst differenzierte Außenraumgestaltung mit unterschiedlichen Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsflächen ermöglichen.

## ENTWURF AUSLOBUNG

Zugunsten der Allgemeinheit und Gemeinschaft ist anzustreben, die Freiflächen als qualitätsvolle Freizeittflächen zu schaffen und so auszugestalten, dass sie gut in die Gesamtfreiraumgestaltung integriert sind. Sie sollen als Orte der Begegnung ausgestaltet werden, die Kommunikation ermöglichen  
Für das Quartier Q14 ist eine Spielfläche nach gemäß § 9 LBO LBO nachzuweisen. Die Spielfläche ist in die Freiflächenplanung zu integrieren.

### 3.7.2 Fassadenbegrünung

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vorgaben der Stadt Stuttgart ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Auf den in der Anlage beigefügten Leitfaden zur Regenwasserbewirtschaftung wird verwiesen. Vorgaben:

- 30 % der Gesamtfassaden sind mit bodengebundener Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.
- Die Baulinien und die Baugrenzen sind von den Grundstücksgrenzen zurückversetzt, damit u.a. eine Fassadenbegrünung mit Erdanschluss möglich ist.
- Umsetzung Dachbegrünung
- Umsetzung Regenwasserbewirtschaftung

### 3.7.3 Dachbegrünung

Gemäß Bebauungsplan sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung flächig und extensiv zu begrünen. Bei Staffelgeschossen und den darunterliegenden Geschossen darf die Dachbegrünung ausnahmsweise auf insgesamt mind. 80 % reduziert werden. Die Substratstärke muss mindestens 15 cm betragen. Durch die beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von maximal 0,35 erreicht werden.

### 3.7.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Auf den baugrundstücken sind Rückhaltezysternen zu errichten, denen das Niederschlagswasser der Dachflächen, erdüberdeckten unterirdischen Bauteile, Terrassen, Zugangs-, Stell und Hofflächen zuzuleiten ist. Dabei sind je angeschlossener 1.000 m<sup>2</sup> Fläche mind. 7 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen vorzusehen.

Eine andere Regelung gilt bei Errichten einer intensiven Dachbegrünung. Die Vorschriften des Bebauungsplans sind dabei exakt einzuhalten.

## 3.8 Sonstiges

Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sowie Müllauffstellflächen sind gemäß Bebauungsplan auf privater Fläche nachzuweisen. Die Eigentümer / Erbbauberechtigten verpflichten sich, die Andienung auf privater Fläche sicher zu stellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen. Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht. Die Tiefgaragenzufahrten sowie Müllauffstellflächen sind in die Gebäude zu integrieren.

#### **4 Baugrundverhältnisse**

Im Planungsgebiet ist mit Altlasten zu rechnen. Für die Planung ergeben sich hieraus keine Vorgaben. es ist von normalen Gründungsverhältnissen auszugehen.

#### **5 Grundleitungen, Leitungsbestand**

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine zu berücksichtigenden Leitungstrassen vorhanden. Die erforderlichen Medien sind im anliegenden öffentlichen Straßenraum vorhanden.

#### **6 Allgemeine Vorgaben**

- Planungs- und baurechtliche Vorgaben ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung (BauGB, LBO, EnEV, Versammlungsstättenverordnung, Musterschulbaurichtlinie, etc.)
- Berechnungsgrundlage Abstandsflächen: gemäß Gebietstypik, die Abstandsflächen dürfen gemäß §5 Abs. 2 LBO auch bis zur Mitte auf den öffentlichen Flächen liegen.
- Auf dem Planungsgrundstück bestehen keine Baulasten.

#### **7 Barrierefreiheit**

Die Gebäude sind als öffentlich zugängiges Gebäude (barrierefreie Anlage gemäß § 39 LBO) entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen.

Der Außen- und Freiraum und das Gebäude sind als öffentliche Fläche bzw. als öffentlich zugängiges Gebäude (barrierefreie Anlage) entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen.

#### **8 Brandschutz**

Die brandschutztechnischen Belange sind im Entwurf zu berücksichtigen, das Konzept des baulichen Brandschutzes mit Flucht- und Rettungswegen, Brandabschnitten, etc. ist darzustellen. Dies gilt insbesondere bei einer 2-geschossigen Bebauung.

#### **9 Tragkonstruktion**

Es ist eine wirtschaftlich und technisch vertretbare Lösung zu entwickeln.

#### **10 Haustechnikkonzept**

Das Gebäude ist so zu konzipieren, dass eine wirtschaftlich und technisch vertretbare Lösung möglich ist. Die Ausarbeitung eines Haustechnikkonzeptes ist nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.

## ENTWURF AUSLOBUNG

### 11 Energetischer Standard, Nachhaltigkeit

Der KfW-Effizienzhaus 40-Standard ist für alle Gebäude vorgesehen.

Es ist eine wirtschaftlich und technisch vertretbare Lösung zu entwickeln. Es wird eine ökologische und nachhaltige Bauweise angestrebt. Eine wertstabile, wirtschaftliche und gebäudeflexible Konstruktion, unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten wie energetische Standards sowie regenerative Energiekonzepte wird bevorzugt. Hierzu werden seitens der Teilnehmer Aussagen zur gewählten Konstruktion erwartet.

Hinweis zur weiteren Umsetzung:

Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres Energie- und Klimaschutzkonzepts. Ziel ist eine klimaneutrale Landeshauptstadt.

Für das Stadtquartier NeckarPark wird in diesem Zusammenhang von der Stadt ein innovatives Energiekonzept unter höchsten energetischen Standards realisiert. Künftig wird ein energieeffizientes Wärmeverteilnetz mit Hoch- und Niedertemperatur den Bedarf von rund 850 Wohneinheiten und Gewerbeflächen decken. Die Niedertemperaturversorgung erfolgt emissionsarm über einen Abwasserwärmetauscher und Wärmepumpen. Ein Großteil der vom Quartier benötigten Wärme wird damit direkt vor Ort aus erneuerbaren Energien gedeckt. Die Wärme für die Hochtemperaturversorgung liefert ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk, welches neben Wärme auch Strom erzeugt, der wiederum zum Betrieb der Wärmepumpen genutzt wird.

Bei der Konzipierung ist vordringlich darauf zu achten, dass optimale Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch geschaffen werden.

In diesem Sinne wird bei der baulichen Umsetzung ein ganzheitlicher energetischer Ansatz einer wirtschaftlichen und ökologisch optimierten Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkonzepten etc. angestrebt.

Vorgaben für die Planung:

Die Baukörper sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Geeignete Dachflächen sollen entsprechend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan mit Solaranlagen belegt werden, um einen möglichst hohen Stromeigenanteil zu decken. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Fensterflächenanteil (Verhältnis Fensterfläche zu Hüllfläche-Außenwand und Dach nutzungsabhängig möglichst klein zu gestalten.