



Bebauung Baufeld Q_9
NeckarPark
Stuttgart-Bad Cannstatt

Auslobung

E N T W U R F
Stand 14.03.2018

21.4.2	Verkehrliche Erschließung des Baufelds	23
21.4.3	Technische Erschließung	23
21.4.4	ÖPNV / Fuß- und Radwege- erschließung	24
21.5	Topografie	24
21.6	Baugrund und Grundwasser	24
21.7	Emissionen	24
21.7.1	Schalltechnische Anforderungen	24
22	Planungsziele und Aufgabenstellung	25
22.1	Bebauungskonzept	25
22.2	Bebauung / Nutzungen	25
22.2.1	Quartiersgliederung	25
22.3	Nutzungsbausteine	26
22.3.1	// Hotel – Long stay Konzept	26
22.3.2	// Wohnwirtschaftlich genutzte Apartments	28
22.3.3	// Frei am Markt verfügbares Wohnen	29
22.3.4	Büro- und Dienstleistungsobjekt	29
22.3.5	Objektbezogenes Mobilitätskonzept	30
22.4	Darüber hinaus	30
22.5	Allgemeines	30
22.6	Tiefgarage	30
22.7	Stellplätze	30
22.8	Anlieferungszone	31
22.9	Gebäudefreiraum	31
22.10	Fassaden	31
22.10.1	Fassadenbegrünung	31
22.10.2	Lärmschutz Südfassade	31
22.11	Dachaufbauten	31
22.12	Realteilung	31
22.13	Berücksichtigung Energiekonzept NeckarPark	31
23	Abbildungsverzeichnis	32

TEIL A

Verfahrensbedingungen

1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Das ca. 22 ha große ehemalige Güterbahnhofareal in Stuttgart Bad Cannstatt gehört zu den bedeutendsten Entwicklungsflächen der Stadt, die im Rahmen des Projekts Stuttgart NeckarPark einer neuen Nutzung zugeführt werden. Als Teil des Stadtentwicklungsprojekts "Flusslandschaft der Zukunft" (Leitprojekt Stuttgart Neckar) ist der NeckarPark ein wichtiger Schritt in der nachhaltigen, qualitativollen und zukunftsorientierten Entwicklung der Landeshauptstadt Stuttgart.

Die städtebaulichen Ziele sind in der abgestimmten Fassung des Rahmenplans 2010 formuliert und in den seit 01.09.2016 rechtsgültigen Bebauungsplan "Reichenbachstraße Bad Cannstatt (Ca 283/1)" eingeflossen und festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen der Gebietsentwicklung fest.

Die Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH entwickelt als Grundstückseigentümerin einen gemischt genutzten Stadtbaustein entlang des Veielbrunnenparks. Dieser Quartierspark soll als Identität stiftender Freiraum den neuen NeckarPark räumlich gliedern. Den Baufeldern um den Veielbrunnenpark kommt dabei eine wichtige städtebauliche Funktion zu. Das Baufeld Q9 fasst diesen Quartierspark nach Süden und soll mit entsprechenden Nutzungen zur Belebung der Quartiersmitte beitragen.

Im Rahmen des Grundstückserwerbs durch die Ausloberin hat sich diese gegenüber der Stadt Stuttgart verpflichtet, zur Steigerung der städtebaulichen Qualität ein konkurrierendes Verfahren durchzuführen. Grundlage dieses Verfahrens bildet somit die Vereinbarung über die Durchführung und deren Rahmenbedingungen zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Ausloberin, die durch vorliegende Aufgabenstellung näher beschrieben wird.

Für das Baufeld werden – im Sinne einer städtebaulich-freiräumlich, funktional und wirtschaftlich ausgereiften Entwurfslösung – nachhaltige und sich in den Kontext des Ortes einfügende Bauungskonzepte gesucht, die eine angemessene künftige Bebauung darstellen. Mit dem Bauungskonzept sollen die ökologischen Zielvorstellungen des NeckarParks (Regenwassermanagement, Mobilitätskonzept und Energiekonzept) umgesetzt werden.

2 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in der Fassung vom 31.01.2013 mit der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württembergs 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 (AKBW) beratend mitgewirkt.
Die Auslobung wird dort unter der Nummer 2018-X-XX registriert.

3 Ausloberin

Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH
Heilbronner Straße 190
70191 Stuttgart

vertreten durch:

Bülow AG
Heilbronner Straße 190
70191 Stuttgart

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. FH Mark Pfeifer, Architekt
T 0711. 1653-0
E-Mail mark.pfeifer@buelow-ag.de

im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart,
vertreten durch

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart
Dipl.-Ing. Susanne Wehle-Faiß
T 0711. 216-20144
F 0711. 216-20148
E-Mail: Susanne.Wehle-Faiss@stuttgart.de

Dipl.-Ing. Winfried Börner
T 0711. 216-20019
F 0711. 216-20331
E-Mail: Winfried.Boerner@stuttgart.de

Die Wettbewerbsbetreuung erfolgt durch:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 2550955-0
E-Mail: info@wick-partner.de

3.1 Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH

Die Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH ist eine Tochtergesellschaft der Bülow AG mit der Funktion zur Projektentwicklung im NeckarPark. Die Bülow AG steht als Investor für die Realisierung von Gewerbe- und Wohnimmobilien – von der Projektentwicklung über die Beratung, Planung und Investition bis hin zur schlüsselfertigen Bauausführung, Vermietung, Verwaltung und Verkauf.

4 Gegenstand des Wettbewerbs

Auf Grundlage des Quartiers- und Rahmenplans NeckarPark ist die Gesamteinbindung des Baufelds Q 9 zu entwickeln. Das Bauvorhaben soll als Quartiersbaustein auf das ganze Gebiet NeckarPark im Kontext seiner Attraktionen wie Cannstatter Wasen, Veranstaltungsbereich (Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Mercedes-Benz-Arena) und Mercedes-Benz Museum ausstrahlen.

Gegenstand des Planungswettbewerbs ist die Erarbeitung eines städtebaulich-architektonischen

Bebauungskonzepts mit angrenzenden Freianlagen für die Entwicklung und Realisierung des Baufelds Q 9 im projektierten NeckarPark Stuttgart.

Die Aufgabe besteht darin, durch räumliche und funktionale Einbindung einerseits und eine angemessene Adressbildung andererseits, die städtebauliche Situation zu formulieren.

Gemäß den Zielen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung insgesamt sowie der Absicht der Ausloberin eines nachhaltigen Gebäudekonzepts mit Zertifizierungsperspektive soll ein Gebäudevorentwurf entsprechend den Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen entwickelt werden. Hierzu zählen auch Aussagen bezüglich der Gebäudesetzung im städtebaulichen Kontext bei einer optimalen Gestaltung und Anbindung der Zugangs- und Funktionsbereiche der Gebäude.

Die gebäudetypologische Ausrichtung sowie die Ausbildung der Fassaden in den EG-Zonen, insbesondere diejenigen, die zum Veielbrunnenpark orientiert sind, sollen eine deutlich ablesbare publikumswirksame Nutzung erkennen lassen.

Die Berücksichtigung der Bebauungsplanfestsetzungen u. a. zur Fassadenbegrünung wird vorausgesetzt.

Im Vorfeld der Ausschreibung hat die Ausloberin für das Baufeld Q 9 Projektstudien erarbeitet (Anlage 07). Diese zeigen funktionale Überlegungen der Ausloberin. Sie sind für dieses Verfahren jedoch nicht bindend. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen und Planzeichnung) sind dagegen einzuhalten.

Die Aufgabenstellung wird in Teil B – Beschreibung der Aufgabe ausführlich erläutert.

5 Art des Wettbewerbs

Der Wettbewerb wird als Einladungswettbewerb nach § 3 Abs. 3 RPW 2013 mit einer Bearbeitungsphase i.S. eines Ideenwettbewerbs durchgeführt.

Von der Ausloberin werden 10 Teilnehmer zur Teilnahme aufgefordert.

Das Verfahren ist anonym, die Wettbewerbssprache ist deutsch.

6 Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind Architekten und Landschaftsarchitekten.

Zur Teilnahme sind folgende Büros aufgefragt:

1. Ackermann+Raff Architekten Stadtplaner, Stuttgart/Tübingen
2. Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten GmbH, Stuttgart
3. Bogevischs Büro Architekten & Stadtplaner GmbH, München
4. h4a Gessert+Randecker Architekten, Stuttgart/München/Düsseldorf
5. Henning Larsen Architects, München
6. Hild und K Architekten, München/Berlin
7. Architekturbüro Wolfgang Kergaßner, Stuttgart
8. KSP Jürgen Engel Architekten GmbH, Frankfurt
9. MSM Architekten GmbH, Frankfurt

10. Vielmo Architekten GmbH, Berlin/Stuttgart

(Die Büros haben ihre Teilnahme zugesagt.)

Die Beteiligung eines Landschaftsarchitekten ist zwingend vorgeschrieben. Die Teilnehmer können Arbeitsgemeinschaften (Architekt + Landschaftsarchitekt) bilden.

Die Teilnehmer können zudem weitere Fachplaner (z. B. aus den Bereichen Fassadenplanung, Immissionsschutz, Energiekonzept, Verkehr) hinzuziehen.

Die Beauftragung und Einbindung (z. B. das Bereitstellen von Unterlagen, Vergütung) erfolgt im Innenverhältnis zwischen den eingeladenen Planungsbüros und Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft bzw. den Fachplanern.

7 Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer

(Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.)
angefragt:

7.1 Fachpreisrichter

1. Bürgermeister Peter Pätzold, Landeshauptstadt Stuttgart
2. AL Dr. Detlef Kron, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS Stuttgart
3. Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, München
4. Wolfgang Riehle, Architekt und Stadtplaner, Reutlingen
5. Werner O. Schwarz, Architekt, Stuttgart

6. Prof. Dr. Christina Simon-Philipp, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
7. Mark Pfeifer, Architekt, Bülow AG
8. Daniel Baukus, Architekt, Bülow AG

7.2 Stellvertreter Fachpreisrichter

9. Angela Weiskopf, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS Stuttgart
10. Frank Maier, Architekt, Stuttgart
11. Dr. Sigrid Hintersteiner, Architektin, Stuttgart

7.3 Sachpreisrichter

1. Erster Bürgermeister Michael Föll, Landeshauptstadt Stuttgart
2. **Stadtrat CDU**
3. **Stadtrat Grüne/B90**
4. **Stadtrat SPD**
5. **Stadtrat SÖS/Linke/PluS**
6. Horst Bülow, Vorstandsvorsitzender, Bülow AG
7. Selçuk Ulu, Vorstand, Bülow AG

7.4 Stellvertreter Sachpreisrichter

8. **Stadtrat CDU**
9. **Stadtrat Grüne/B90**
10. **Stadtrat Freie Wähler**
11. **Stadtrat AFD**
12. Eva Rometsch, Vorstand, Bülow AG

7.5 Sachverständige Berater

1. Bezirksvorsteher Bernd-Marcel Löffler
2. Rosemarie Uder, Vermietung und Objektmanagement, Bülow AG

3. Dr. Jürgen Görres, Amt für Umweltschutz, Energiewirtschaft, LHS Stuttgart
4. ggf. N.N. städtische Fachämter
5. Oliver Rudolph, rw bauphysik, Schwäbisch Hall
6. N.N., Fassadenplaner

7.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten ist gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) geregelt und folgt dem Grundsatz, dass alle eingereichten Arbeiten nach denselben Gesichtspunkten zu prüfen sind. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht in wertungsfreier Form zusammengefasst und ausschließlich dem Preisgericht zur Verfügung gestellt.

Die Vorprüfung erfolgt durch Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart. Der Auftraggeber behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

8 Ausgabe der Unterlagen

Die Verfahrensunterlagen werden am 29.06.2018 den eingeladenen Planungsbüros ausgegeben.

Die zur Verfügung gestellten Plangrundlagen bestehen neben
Teil A – Verfahrensbedingungen
Teil B – Beschreibung der Aufgabe
aus:

- 01 Abgrenzung Plangebiet

- 02 Luftbild
- 03 digitale Plangrundlage (dxf/dwg)
- 04 Bebauungsplan vom 01.09.2016 (pdf; dxf/dwg) / incl. Begründung
- 05 Parkplanung Veielbrunnenpark/Grüne Mitte
- 06 Übersicht Projekte im Umfeld
- 07 Projektvorstudie Baufeld Q 9
- 08 Schemaplan Nahwärmeanschluss
- 09 Schemaplan Immissionsschutzkonzept
- 10 Immissionsschutzfachliche Einschätzung
- 11 Berechnungsblatt
- 12 Verfassererklärung

Die ausgegebenen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur zur Bearbeitung dieser Aufgabe verwendet werden.

9 Geforderte Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen auf maximal X Plänen A0 hoch/quer gefordert:

9.1 Lageplan

im Maßstab 1:500 mit Darstellung der städtebaulichen Gesamtidee und der übergeordneten Zusammenhänge als Dachaufsichtsplan mit

- Bebauungsstruktur inkl. Geschosshöhen
- Freiraumstruktur
- Erschließungsnetz
- funktionaler und städtebaulicher Einbindung

9.2 Bebauungskonzept in Grundrissen

Wegen der Größe des Baufelds Q9 und der Lesbarkeit der Pläne sollen die Darstellungen folgendermaßen erfolgen:

- Erdgeschossgrundriss, inkl. Freiflächen im Maßstab M 1:200
- alle weiteren Geschosse (u. a. Regelgeschoss) im Maßstab 1:200.

In die Grundrisse (M 1:200) sind die Grundrisstypen und die Größen der vermietbaren Einheiten (Wohnfläche, Raumgrößen) sowie die gewerblichen Flächen in m² GF einzutragen.

Im Erdgeschoss sind die Gebäudeerschließungen sowie die allgemein nutzbaren Außenanlagen, die Anlieferungszone(n), die baulich gefasste(n) Tiefgaragenzufahrt(en) und die eventuell im Außenbereich geplanten Fahrradabstellplätze und sonstigen Nebenanlagen darzustellen.

Hinweis: Die Abfahrt zur TG, die ins Gebäude integriert werden soll, ist ausschließlich auf der maßgebenden Grundstücksfläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans unterzubringen.

9.3 Ansichten und Schnitte

Alle zum Verständnis der Vorplanung erforderlichen Ansichten und Schnitte sind im Maßstab 1:200 darzustellen.

Es sind mindestens alle Ansichten zu den öffentlichen Flächen darzustellen. In den Ansichten ist die erforderliche Begrünung laut Bebauungsplan nachzuweisen.

In den Schnitten sind die Erdgeschossfußbodenhöhen +/- 0,00 m auf N.N. (bezogen auf die Angaben der Verkehrsflächen nach Bebauungsplan) zu beziehen, zusätzlich die Geschosshöhen und die Traufhöhen in absoluten Maßen anzugeben sowie die Anbindung an das Bestandsgelände darzustellen.

9.4 Ausschnitte und Darstellung der Fassade im Maßstab 1:50.

Zur Erläuterung der Konstruktion und Materialität sind mindestens je zwei Fassadenausschnitte incl. Begrünungssystem sowie zwei Fassadenschnitte im Maßstab 1:50 mit entsprechenden Informationen darzustellen.

Eine Fassadenansicht und ein Fassadenschnitt muss dabei die Fassade zur Hinteren Mercedesstraße (Straße 112) an der Baulinie des Bebauungsplans zeigen (Immissionsschutz).

Hinweis: im Rahmen des Berechnungsblatts Ziffer 9.8 ist eine Angabe zu den anzunehmenden Fassadenkosten (€/m²) anzugeben.

9.5 Erläuternde Skizzen und Visualisierungen

Erläuternde Skizzen und Zeichnungen zum Bebauungskonzept, ggf. zur Fassadenkonzeption u. a. sind frei wählbar und in angemessenem Maßstab auf den Plänen zugelassen.

9.6 Perspektivische Darstellungen

Das Entwurfskonzept ist durch drei perspektivische Darstellungen (Handskizzen sind ausreichend) darzustellen. Die Standorte und Blickrichtungen sind in Anlage 03 markiert: aus der Straße 112 von Ost und West sowie aus dem Veielbrunnenpark.

9.7 Erläuterungsbericht incl. Mobilitätskonzept

Maximal 2 DIN A4-Seiten, auch auf den Plänen abzdrukken.

9.8 Berechnungsblatt

Angaben zu den Kennzahlen (insb. WF und BGF) auf vorgegebenem Berechnungsblatt Anlage 11 (xls-Datei)

9.9 Modell

im Maßstab 1:500
auf dem zur Verfügung gestellten Gipsmodell.
Gesamtgröße X cm x X cm

9.10 Verfassererklärung

Abgabe der Versicherung der Urheberschaft (Verfassererklärung 2-fach) gemäß Anlage 12 in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. In der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Für die öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten wird zusätzlich eine Karte im DIN A5-Format mit Namen der Verfasser sowie aller Beteiligten im verschlossenen Umschlag verlangt.

9.11 Für die Vorprüfung in Abstimmung mit der LHS:

- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

- sämtliche Pläne in digitaler Form im Dateiformat DWG / DXF (AutoCad bis Version 2016) oder VWX (bis Version 2017)
- die Abgabepläne im Format JPG oder PDF (im Original und als Verkleinerungen im Format DIN A 3, 300 ppi)
- eine zweite Fassung der Abgabepläne (Papierausdrucke im Original), gefaltet auf DIN A 4 und Papierausdruck auf DIN A 3
- Erläuterungsbericht im Format DOC / DOCX oder PDF

9.12 Kennzeichnung

Die Abgabe der Beiträge erfolgt anonym. Die Teilnehmer haben ihre Wettbewerbsarbeiten in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen arabischen Kennzahl (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu versehen. Auf den digitalen Unterlagen sind alle Hinweise auf die Verfasser zu löschen.

10 Auftakt- und Rückfragenkolloquium

Die Ausloberin veranstaltet ein nichtöffentliches Auftakt- und Rückfragenkolloquium. Die Teilnahme am Kolloquium ist für die Teilnehmer Pflicht.

Rückfragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung können schriftlich bis einschließlich 11.07.2018 über den Verfahrensbetreuer unter der E-Mail-Adresse

info@wick-partner.de

an die Ausloberin gerichtet werden.

Fristgerecht eingegangene schriftliche Rückfragen werden nach Möglichkeit im Rahmen des Rückfragenkolloquiums von der Ausloberin bzw. Verfahrensbetreuer in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart sowie dem Preisgericht beantwortet.

Sämtliche Rückfragen und deren Beantwortung werden Bestandteil des Rückfragenprotokolls. Das Protokoll des Kolloquiums wird allen Teilnehmern bis zum 23.07.2018 zugesandt und wird Bestandteil der Aufgabenstellung.

Termin Auftakt- und Rückfragenkolloquium:

Datum: KW 29 /
alternativ 16./17./18.07.2018
Uhrzeit: XX Uhr
Veranstaltungsort: Ort
Straße Hsnr.
PLZ Stadt

11 Einlieferung der Arbeiten

Abgabetermin für die Planunterlagen ist der 07.09.2018.

Einlieferungsadresse: Wick + Partner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

Pläne können am jeweiligen Abgabetermin bis 17.00 Uhr beim Verfahrensbetreuer abgegeben werden.

Bei persönlicher Ablieferung beim Verfahrensbetreuer gilt als Einlieferungszeitpunkt die auf der ausgestellten Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Im Falle der Einlieferung bei Post, Kurierdienst oder einem anderen Transportunternehmen gilt als Zeitpunkt der Ablieferung das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der Tagesstempel / das Datum auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Abgabetermin für das Modell ist der 14.09.2018; entsprechend den Regularien wie oben.

12 Jurysitzung

Die Sitzung der Jury findet voraussichtlich am KW 40/41 statt.

13 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

13.1 Zulassung 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 und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Inhaltlich bindende Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 RPW bestehen für Teil B nicht.

Die Teilnehmer bleiben bis zum Abschluss des Wettbewerbs anonym.

13.2 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden: (die Reihenfolge dieser Auflistung stellt keine Rangfolge oder Gewichtung der Kriterien dar)

- Leitidee, Qualität des städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzepts
- Adressbildung
- gestalterische Gliederung, insbesondere zum Veielbrunnenpark
- Einbindung und Anbindung an die "Grüne Mitte", freiräumliches Gestaltungskonzept, Aufenthaltsqualitäten
- Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit
- Energetische und ökologische Standards (u.a. Fassadenbegrünung mit Nachweis realisierter Beispiele)
- Umsetzungsqualität von rund 27.500 m² BGF oberirdisch innerhalb des Plangebiets
- Umsetzung Nutzungskonzept und -aufteilung, Erfüllung funktionaler Anforderungen, insbesondere bezüglich der schalltechnischen Anforderungen
- Realteilbarkeit (Nutzungsgliederung)

- Erschließung, Vernetzung, verkehrliche Funktionalität (fließender und ruhender Verkehr), Mobilitätskonzept, Stellplatznachweis
- Einhaltung planungsrechtlicher Vorgaben

14 Prämierung

Die Ausloberin stellt eine Wettbewerbssumme von 250.000,- € zzgl. gesetzlicher MwSt. zur Verfügung.

Zur Ermittlung der Wettbewerbssumme wurden Leistungen der Gebäude- und Freiraumplanung berücksichtigt.

Als Bearbeitungshonorar stehen 90.000,- € zzgl. MwSt. zur Verfügung.

Jeder Teilnehmer erhält bei fristgerechter Abgabe einer prüffähigen Arbeit, die vom Preisgericht zugelassen wird, eine Aufwandsentschädigung von 9.000,- € zzgl. MwSt.

Die Aufteilung der Preissumme von 160.000,- € zzgl. MwSt. ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	64.000,-- €
2. Preis	48.000,-- €
3. Preis	32.000,-- €
4. Preis	16.000,-- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, vor Auflösung der Anonymität, die Preissumme anders aufteilen.

15 Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin wird bei der Umsetzung des Projekts einen oder mehrere Verfasser der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts mit den Planungsleistungen für Gebäudeplanung und Freianlagenplanung nach HOAI bis einschließlich der Leistungsphasen 3 beauftragen, soweit und sobald die Aufgabe realisiert werden soll und sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Die Ausloberin wird die Leistungen in Kooperation mit der Architekturabteilung der Bülow AG nach noch festzulegenden Anteilen beauftragen. Maßgabe ist die Umsetzung des prämierten Entwurfs.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass nach Abschluss des Wettbewerbes und vor der Beauftragung eine Überarbeitungs- und Optimierungsphase durchgeführt wird. Eine angemessene Vergütung dieser Leistung wird dann festgelegt. Bei der Beauftragung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Teilnehmer bis zur Höhe des Preisgeldes nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in wesentlichen Teilen unverändert einer weiteren Beauftragung zugrunde gelegt werden kann.

Die Teilnehmer am Wettbewerb verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung nach den terminlichen Vorgaben der Ausloberin zu übernehmen und auszuführen.

16 Eigentum und Nutzung

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung nach Ziffer 15 beauftragt ist. Veröffentlichungs- und Nutzungsrecht von Teillösungen regelt § 8 Abs. 3 RPW. Die Arbeiten dürfen von der Ausloberin sowie dessen Vertreter Bülow AG und der Landeshauptstadt Stuttgart veröffentlicht werden.

Nicht prämierte Wettbewerbsarbeiten werden ausschließlich auf schriftliche Anforderung durch die Teilnehmer bis zum DATUM an info@wick-partner.de zurückgesandt.

Die Rücksendung der Pläne erfolgt kostenfrei, soweit eine versandfähige Verpackung (Planrolle o.ä.) mitgeliefert wurde. Modelle werden, soweit eine versandfähige Verpackung (Modellkiste) mitgeliefert wurde, per Nachnahme zurückgesandt. Pläne und Modelle, die bis zum DATUM nicht rückgefordert wurden, müssen nach Fristablauf entsorgt werden.

17 Abschluss des Wettbewerbes

17.1 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbes, unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung, un-

verzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Jeder Teilnehmer erhält das Protokoll der Preisgerichtssitzung.

Alle eingereichten Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

Hinweis: Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt, die Ergebnisse des Verfahrens einschließlich der eingereichten Pläne auf ihren Internetseiten sowie in Stadtratsvorlagen und ggf. in weiteren Ausstellungen zu veröffentlichen. Dabei können Namen von Teilnehmern und Beteiligten genannt werden. Sollten Sie mit der Nennung Ihres Namens nicht einverstanden sein, teilen Sie dies bitte der Verfahrensbetreuung möglichst frühzeitig mit.

17.2 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.

18 Rechtliche Hinweise

Die bereitgestellten Informationen wurden durch die Ausloberin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder

Verantwortung dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Der Rechtsweg wird ausgeschlossen.

19 Terminübersicht

Vorbesprechung Jury	KW 24/25
Alternativtermine	14./15.06.2018
	18.-22.06.2018
Ausgabe der Aufgabenstellung (inkl. Modell)	29.06.2018
Schriftliche Rückfragen bis	11.07.2018
Auftakt- und Rückfragenkolloquium	KW 29
	16./17./18.07.2018
Schriftliche Beantwortung der Rückfragen bis	23.07.2018
Abgabe Pläne	07.09.2018
Abgabe Modell	14.09.2018
Preisgerichtssitzung (voraussichtlich)	KW 40/41

zur weiteren Festlegung.

TEIL B

Beschreibung der Aufgabe

20 Allgemeine Rahmenbedingungen und Bestandsdarstellung

20.1 Der NeckarPark

Das ca. 22 ha große ehemalige Güterbahnhofareal in Stuttgart Bad Cannstatt gehört zu den bedeutendsten Entwicklungsflächen der Stadt, die im Rahmen des Projekts Stuttgart NeckarPark einer neuen Nutzung zugeführt werden. Als Teil des Stadtentwicklungsprojekts "Flusslandschaft der Zukunft" (Leitprojekt Stuttgart Neckar) ist der NeckarPark ein wichtiger Schritt in der nachhaltigen, qualitätvollen und zukunftsorientierten Entwicklung der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der NeckarPark liegt am Südrand von Bad Cannstatt in direkter Nachbarschaft zur Porsche-Arena, der Hanns-Martin-Schleyer-Halle, der Mercedes-Benz-Arena sowie des Cannstatter Wasens.

Die guten Entwicklungschancen des Areals resultieren aus einer geplanten und teilweise bereits umgesetzten Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung, den benachbarten, vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen und den ins neue Stadtquartier integrierten öffentlichen Einrichtungen.

Abb. 1



Im Gebiet NeckarPark soll insgesamt ein hochwertiges, gemischt genutztes, modernes Stadtquartier entstehen, dessen Entwicklung ein Modellprojekt für die Innenentwicklung und damit auch ein Modellprojekt für die nachhaltige Stadtentwicklung ist.

Die angestrebte Nutzungsvielfalt soll durch integrierte Dienstleistungs- und gewerbliche Einrichtungen sowie durch Bereitstellung sozialer Infrastruktur und ausreichenden Grünstrukturen erzielt werden.

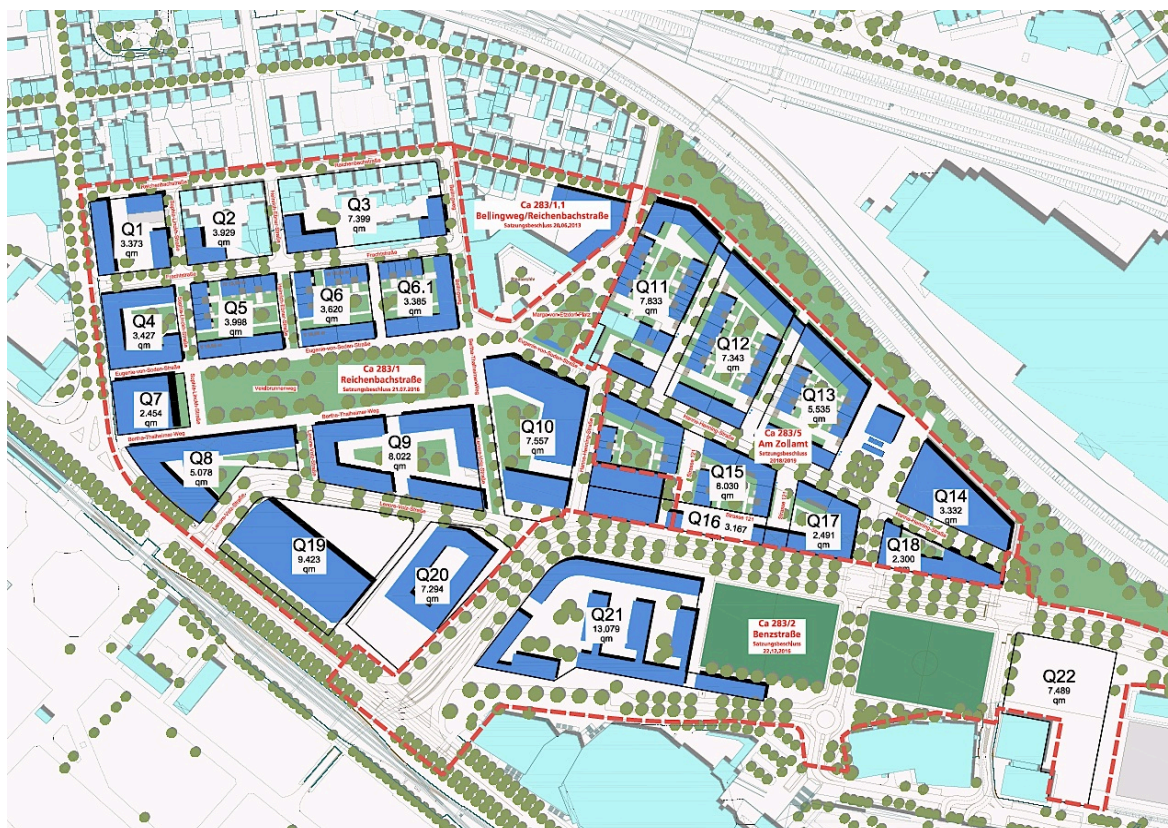
In verschiedenen Projektstudien und Rahmenplänen wurden seit 2003 Nutzungsvarianten für

die Neuordnung des ehemaligen Bahnareals entwickelt.

Mit der Durchführung eines kooperativen städtebaulichen Gutachtens (1. Preis pesch partner architekten stadtplaner GmbH) wurde 2008 die aktuelle städtebauliche Zielsetzung entwickelt. Kernstück des Entwurfs ist ein Parkband als zentraler Orientierungsraum zwischen dem Bestandsgebiet Veielbrunnen und dem zukünftigen Neubaugebiet.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind in der abgestimmten Fassung des Rahmenplans 2010 formuliert.

Abb. 2



Die städtebaulichen Ziele sind in den seit 01.09.2016 rechtsgültigen Bebauungsplan "Reichenbachstraße Bad Cannstatt (Ca 283/1)" (Anlage 04) eingeflossen und festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen der Gebietsentwicklung fest.

20.2 Das Plangebiet / Baufeld

Das Plangebiet als Gegenstand des Wettbewerbs umfasst das im Bebauungsplan bezeichnete Baufeld Q 9. Das Baufeld besetzt den südlichen Quartiersrand am Veielbrunnenpark.

Das westlich liegende Baufeld Q 8 definiert die Südwestecke des neuen NeckarParks an der Mercedesstraße. Der NeckarPark grenzt hier im Süden an den Cannstatter Wasen. Entsprechend der städtebaulichen Bedeutung definiert der Rahmenplan hier ansatzweise einen städtebaulichen Hochpunkt.

Der Südrand der beiden Quartiere Q 8 und Q 9 bildet entlang der Planstraße 112 (Hintere Mercedesstraße) einen überhöhten Quartiersrand, der gleichzeitig den Immissionsschutz für das gesamte Quartier um den Veielbrunnenpark übernimmt. Die festgesetzten, einzuhaltenden Gebäudehöhen im Bebauungsplan legen dies planungsrechtlich fest.

Das Baufeld soll grundsätzlich von der Planstraße 112 (Hintere Mercedesstraße) von Süden erschlossen werden. Anlieferungsverkehre sind über die Stichstraßen (Lenore-Volz-Straße) prinzipiell möglich, wobei aufgrund des Schulstandorts eine Andienung über die östliche Stichstraße vermieden werden soll.

Zufahrten und Anlieferung über den Weg 67 sind ausgeschlossen.

Die funktionale Abwicklung des Erschließungs- und Anlieferungsverkehrs muss verträglich in die Freiflächenplanung integriert werden.

20.3 Das Umfeld des Plangebiets

20.3.1 Bestand / Sanierungsgebiet

Nördlich der Entwicklungsfläche NeckarPark schließt das Veielbrunnengebiet an. Die Besiedelung begann im späten 19. Jahrhundert und ist geprägt durch eine quartiersweise Blockrandbebauung mit den in Bad Cannstatt typischen Grenzabständen. Es handelt sich um eine überwiegende Mischnutzung nach Baustaffel 3, Gemischtes Gebiet aus dem Jahr 1935.

Im Entwicklungsbereich NeckarPark und unmittelbar angrenzend wurden in den zurückliegenden 15 Jahren drei Sanierungsgebiete festgesetzt, um die Konversionsmaßnahmen durch Förderungen im Rahmen von Programmen der Stadterneuerung zu unterstützen.

Gebäudebestand wie das Stadtarchiv mit dem alten Pförtnerhaus sowie das alte Zollamt werden erhalten und prägen auch mit ihrer Materialität (Ziegel) das neue Stadtquartier. Mit ihren, der Allgemeinheit dienenden Nutzungen, werden sie identitätsstiftend für die Gebietsentwicklung wirken.

In Anlage 06 sind das Stadtarchiv, das alte Zollamt und aktuelle Bauvorhaben verortet.

20.3.2 Wohnen im NeckarPark

Neben dem Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungsschwerpunkt südlich des Quartiersparks soll das Wohngebiet entlang der zentralen Achse an der Frachtstraße auf rechteckigen Baufeldern entstehen.

20.3.3 Die Baufelder Q 19, Q 20, Q 10 und Q 8

Auf dem Baufeld Q 19 südlich des Baufelds Q 9 soll entlang der Mercedesstraße ein neues Sportbad entstehen, das die Sportanlagen im NeckarPark (Mercedes-Benz-Arena, Porsche-Arena, Hanns-Martin-Schleyer-Halle) mit gesamtstädtischer Bedeutung ergänzt. Auf Baufeld Q 20 besteht die Option eines Hotelstandorts.

Das Baufeld Q 10 östlich des Plangebiets wird mit einem Schulbau und Kindertageseinrichtungen zum Bildungszentrum des Neckar-Parks entwickelt.

Die westlichen Baufelder entlang der Daimlerstraße inklusive Baufeld Q 8 werden als Büro- und Dienstleistungsobjekte entwickelt.

Somit kommt dem Baufeld Q 9 auch eine Verknüpfungsfunktion zwischen den einzelnen Nutzungsbausteinen und Stadtbereichen in den nördlich angrenzenden Veielbrunnenpark zu.

20.4 Der Veielbrunnenpark

Die Gestaltung des Veielbrunnenparks vereint die Anforderungen des Rahmenplans an den Quartierspark. Das Büro Iohrberg stadtlandschaftsarchitektur, Stuttgart, beschreibt ihren Entwurf wie folgt:

“Die Grüne Mitte (Veielbrunnenpark) besetzt die Nahtstelle zwischen Bestand und Neubau, zwischen kleinteiligen und größeren Strukturen. Damit werden unterschiedliche Bereiche miteinander verwoben. Wege nach Süd, West, Nord und Ost queren die grüne Mitte. Die Anbindung an den Cannstatter Wasen ist genauso gegeben wie an das Veielbrunnen- und das Seelbergviertel. (...) Ziel ist es, für die Menschen, die hier zukünftig leben und arbeiten werden, einen Ort zu schaffen, an dem sie sich gerne aufhalten. Die Grüne Mitte (Veielbrunnenpark) erhält einen 10 m breiten Wegrahmen. Zwischen den Promenaden spannt sich wie eine Leinwand eine große Wiesenfläche auf. (...) Die Wiesenfläche fällt von Süden leicht nach Norden ab und endet am nördlichen Rand in einer Retentionsmulde, in die das Oberflächen- und Dachwasser der Umgebung eingeleitet wird.“

„Der Entwurf ist geprägt durch eine klare ruhige, einfach gegliederte Struktur. Breite, multifunktional nutzbare Verkehrsflächen an den Randbereichen setzen sich von einer großen zusammenhängenden Grünfläche, die auch der Funktion eines Parks entspricht, wohltuend ab. (...) Insgesamt zeigen die Verfasser, dass sich das Thema ‘Grüne Mitte’ mit einfachen und großzügigen Gestaltungselementen gut umsetzen lässt.“ (Auszug aus dem Protokoll der Gutachtersitzung)

Der Quartierspark “Veielbrunnenpark“ wurde im Juli 2017 eröffnet.

Aufgrund der Freiraumqualität wird in den Konzepten eine Nutzungsorientierung mit entsprechender bautypologischer Ausrichtung zum Quartierspark erwartet.

20.4.1 Wasenquerung

Im Zusammenhang mit den Planungen zum Landschaftspark Neckar, die u.a. die Aufwertung des Wasenufers für Erholungssuchende zum Inhalt haben, wird die Querungsmöglichkeit des Veranstaltungsgeländes Cannstatter Wasen (Volksfest, Frühlingsfest u.a.m.) verbessert und der Erholungsbereich am Neckar mit den neuen Quartieren sowie den Bestandsgebieten Veielbrunnenviertel und Deckerviertel verbunden. Der Zugang zur Wasenquerung und weiter zum Wasenufer erfolgt über die Daimler- bzw. Mercedesstraße sowie durch einen Übergang über die Gleisanlagen der SSB im Bereich der Haltestelle Cannstatter Wasen. Das Wettbewerbsgebiet liegt somit im Vernetzungsbereich zu dieser wichtigen Verbindung.

21 Vorgaben für die Planung und Restriktionen

21.1 Kommunale Zielsetzung

Der NeckarPark soll beispielhaft als gemischt genutztes Stadtquartier entwickelt werden. Von 2002 bis 2007 konnten im Rahmen des EU-Projekts REVIT (Towards more Effective and Sustainable Brownfield Revitalisation Policies) konkrete Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung auf dem Areal des Güterbahnhofs durchgeführt werden. Ziel war es, neue Konzepte der Wiedernutzung von Brachflächen zu entwickeln und bestehende Ansätze zu verbessern.

21.2 Planungsrecht

Das Baufeld Q 9 liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan "Reichenbachstraße Bad Cannstatt mit den Teilgeltungsbereichen 1 - 4" (Ca 283/1), in Kraft getreten am 1. September 2016 (Anlage 04). Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind für die Bearbeitung der Aufgabe zu berücksichtigen und einzuhalten.

Das Baufeld ist durch die Bebauungsplanfestsetzungen in einen südlichen Kerngebietsrand (MK₁) und die überwiegende Mischgebietsfläche (MI₁) gegliedert. Entlang der Hinteren Mercedesstraße (Straße 112) ist eine Baulinie festgesetzt. Mit der zwingend einzuhaltenden Mindestgebäudehöhe TH₁ (21,0 m) wird hier die erforderliche lärmabschirmende Bebauung gewährleistet.

Im Bereich der Mischgebietsfläche gilt die zulässige Traufhöhe TH₂ von 16,5 m. Es darf ein Staffelgeschoss mit einer Höhe von höchstens 4,0 m über maximal 50 % der darunter liegenden Dachfläche realisiert werden. Die Trauflinie soll ringsum klar ablesbar sein.

Dachaufbauten sind im Baufeld unzulässig, so dass notwendige Technikanlagen in das Gebäude zu integrieren sind. Die Dachfläche (5. Fassade) und Fassadenanteile sind gemäß Bebauungsplan zu begrünen.

Die weiteren Festsetzungen sind dem Bebauungsplan (Anlage 04) zu entnehmen.

21.3 Energiekonzept NeckarPark

Für das Stadtquartier NeckarPark wird ein innovatives Energiekonzept unter höchsten energetischen

Standards realisiert. Dem Energiekonzept liegt die Idee der rationellen und verantwortungsbewussten Verwendung von Energie zugrunde, um damit Umweltbelastungen zu vermindern.

Künftig soll ein energieeffizientes Wärmeverteilnetz mit Hoch- und Niedertemperatur den Bedarf von rund 850 Wohneinheiten und Gewerbeflächen decken.

Die Niedertemperaturversorgung werden ein Abwasserwärmetauscher und eine Wärmepumpe übernehmen. Ein Großteil der vom Quartier benötigten Wärme wird damit direkt vor Ort aus erneuerbaren Energien produziert. Die Wärme für die Hochtemperaturversorgung liefert ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk, welches neben Wärme auch Strom erzeugt, der wiederum zum Betrieb der Wärmepumpe genutzt wird.

Zur weiteren Stromgewinnung sind auf den Dachflächen Photovoltaik-Elemente vorzusehen.

21.4 Erschließungssituation

21.4.1 Verkehrskonzept

Das Gebiet des Veielbrunnens ist über die Daimlerstraße erschlossen. Die Erschließung des neuen NeckarParks erfolgt über die Benzstraße. Die Flächen entlang der Mercedesstraße werden über die "Hintere Mercedesstraße" (im Bebauungsplan Planstraße 112) angebunden. Mit diesen getrennten, schleifenförmigen Erschließungsstraßen wird sichergestellt, dass kein Schleichverkehr zwischen Benz- und Daimlerstraße entstehen kann. Ein Großteil der Straßen dient in Form von Stichstraßen der unmittelbaren Gebäudeerschließung. Diese sollen mit einem Vorrang für Fußgänger und Radfahrer gestaltet und angeordnet werden.

Die Planstraße 112 soll als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Die von der Straße 112 abgehenden Lenore-Volz-Straße(n) (Stichstraßen) zum Veielbrunnenspark werden als Fußgängerzonen ausgewiesen, wobei die Zufahrt zu privaten Flächen gestattet ist. Bei den in Planstraße 112 festgesetzten Stellplätzen sind Ladestationen zur Förderung der E-Mobilität vorgesehen.

21.4.2 Verkehrliche Erschließung des Baufelds

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereichs Baufeld Q 9 für den motorisierten Individualverkehr (Parkierung) soll ausschließlich von Süden über die Planstraße 112 (Hintere Mercedesstraße) erfolgen. Die Andienung ist zusätzlich von der westlichen Lenore-Volz-Straße möglich und grundsätzlich auf der privaten Grundstücksfläche vorzusehen. Dabei sind die für die Anlieferung der Gebäude notwendigen Rangiermanöver im öffentlichen Raum auf ein Minimum zu beschränken. Aufgrund des östlich liegenden Schulstandorts sind sowohl Erschließungs- wie auch Anlieferverkehre über die östliche Lenore-Volz-Straße zu vermeiden.

Der Weg 67 entlang des Quartiersparks ist von motorisiertem Verkehr freizuhalten und darf nicht der Erschließung und Andienung dienen.

21.4.3 Technische Erschließung

Die Versorgung erfolgt grundsätzlich über Medien aus dem öffentlichen Raum; von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für eine Trafostation kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt abgewichen werden.

Die Wärmeversorgung des Neckarparks erfolgt über ein Nahwärmenetz. Für das Baufeld Q 9 sind ein Nieder- und Hochtemperaturanschluss von der östlichen Lenore-Volz-Straße (Stichstraße 112) und ein Niedertemperaturanschluss vom Weg 67 vorgesehen (vgl. Anlage 08). Die Lagen der Anschlüsse sollen berücksichtigt werden; sie können nur in Abstimmung mit dem Tiefbauamt verschoben werden.

21.4.4 ÖPNV / Fuß- und Radwegeerschließung

Der NeckarPark sowie das Plangebiet sind am Bahnhof Bad-Cannstatt an das städtische und regionale Schienennetz sehr gut angebunden. Südlich des Plangebiets befindet sich die Stadtbahnhaltestelle Cannstatter Wasen. Diese wird durch die im 10 Min-Takt verkehrende Stadtbahnlinie U19 Neugereut – NeckarPark sowie die nur im Veranstaltungsfall verkehrende U11 NeckarPark – Innenstadt bedient. Mittelfristig soll die U19 bis zum Mercedes-Benz-Museum bzw. zum Tor 1 des Mercedes-Benz Werks Untertürkheim verlängert werden. Darüber hinaus verkehren in der Mercedes- und Daimlerstraße die Buslinien 56 und 45 im 10 bzw. 20-Minuten Takt. Sie verbinden das Plangebiet mit den Stadtbezirken Ost, Bad Cannstatt und Münster. Die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle in der Mercedesstraße im Bereich Q8 / Q19 ist angedacht.

Das gesamte Gebiet soll für Fußgänger und Radfahrer eine hohe Durchlässigkeit und Qualität aufweisen. Mit der Gebieterschließung des NeckarParks wird ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz aufgebaut, das eine sehr gute Anbindung des Baufelds Q 9 gewährleistet.

Das übergeordnete Radwegenetz führt über die Mercedesstraße, die Benzstraße sowie die Daimlerstraße.

21.5 Topografie

Das Plangebiet Baufeld Q 9 fällt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen leicht zur nordöstlichen Baufeldecke. Höhendaten der angrenzenden Verkehrsflächen können der Plangrundlage (Anlage 03) entnommen werden. Die dort verzeichneten Höhen entsprechen der tatsächlichen Erschließungsplanung und weichen von den Angaben des Bebauungsplans geringfügig ab.

21.6 Baugrund und Grundwasser

Aufgrund der Situation bezüglich Baugrund/Grundwasser/Heilquellen kann nur mit einer Tiefgaragenebene geplant werden.

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 218.50 m ü. NN.

21.7 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmquellen ein, die erhöhten passiven Lärmschutz erforderlich machen. Für Baufeld Q 9 sind als relevante Lärmquellen der Verkehrslärm der Mercedesstraße, Benz- und Daimlerstraße sowie das Veranstaltungsgelände Wasen zu nennen.

21.7.1 Schalltechnische Anforderungen

Sowohl dem Bebauungskonzept wie auch dem Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten zugrunde. Die Bebauung an der Daimlerstraße u.

a. auch das hier zu beplanende Baufeld Q 9 übernehmen eine abschirmende Wirkung für das Gesamtgebiet.

Voraussetzung hierfür ist eine möglichst geschlossene Bebauung, die durch Festsetzung der Baulinien im Bebauungsplan gewährleistet wird sowie durch die Realisierung der festgesetzten Lärmschutzwände, hier zwischen Q 9 und Q 8.

Das Prinzip des Schallschutzkonzepts ist in Anlage 09 dargestellt. Eine fachliche Einschätzung zu den schalltechnischen Anforderungen liegt als Anlage 10 vor.

22 Planungsziele und Aufgabenstellung

22.1 Bauungskonzept

Das Gebäude soll mit seinem architektonischen Konzept bezogen auf die Gliederung, Materialität, Begrünung der städtebaulichen Situation für den NeckarPark Rechnung tragen. Insbesondere eine angemessene städtebauliche Körnung und gestalterische Gliederung des Bauvorhabens ist zu beachten. Ziel des Wettbewerbs ist die Erlangung eines städtebaulich-architektonischen Bauungskonzepts mit einer überzeugenden städtebaulichen Grundfiguration, einer schlüssigen, nachvollziehbaren Gebäudeplanung und Baukörper-/ Fassadengliederung unter Berücksichtigung und Ausgestaltung der Anforderungen des Bauungsplans.

Insbesondere bezüglich einer umsetzbaren und wirtschaftlich tragfähigen Fassadenbegrünung sowie der städtebaulich-funktionalen Einbindung des Baukörpers und Anbindung zum öffentlichen Park

werden Entwurfsaussagen erwartet. Von den EG-Zonen sollen diese Flächen bespielt und der Park belebt werden. Ihre Gebäude-/ Fensteröffnungen sind entsprechend, ggf. bodentief, zu planen. Hierbei ist die Höhenlage des Erdgeschosses von hoher konzeptioneller Bedeutung, bei der auch die Umgebungstopografie miteinbezogen werden muss.

Das Bauungskonzept soll dabei durch seine städtebauliche Gestalt, Maßstäblichkeit und Baukörpergliederung eine konzeptionelle Antwort auf die stadträumliche Situation geben.

Neben städtebaulichen und freiräumlichen sind auch architektonische und funktionale Aspekte sowie die ökonomische Realisierbarkeit der Entwurfskonzepte für die Beurteilung der Beiträge von Bedeutung.

22.2 Bebauung / Nutzungen

Es soll ein attraktives, gemischt genutztes Quartier entstehen. Für die Bebauung des Baufelds Q 9 werden durch die Ausloberin folgende Vorgaben gemacht und Hinweise gegeben:

22.2.1 Quartiersgliederung / Nutzung der EG-Zonen zum Park

Bisherige Überlegungen der Ausloberin in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung der Landeshauptstadt Stuttgart basieren auf den städtebaulichen Grundsätzen des Rahmen- und Quartiersplans (vgl. Ziffer 20.1 / Abb. 2) einer Gliederung des Baufelds in einen westlichen und östlichen Teil. Damit würde die nördlich des Veielbrunnen-

parks durch ein Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan vorgegebene strukturelle Maßstäblichkeit und Gliederung übernommen und fortgeführt. Entsprechend der unterschiedlichen Baufeldtiefen des trapezförmigen Zuschnitts erfolgt die funktionale Zuordnung in einen westlichen, engeren 'Bürohof' gewerblicher Nutzungen und den östlichen, großzügigeren 'Wohnhof' für gewerbliches und allgemeines Wohnen. Hierbei können Blöcke unterschiedlichen Charakters entstehen.

In einer Projektvorstudie (Anlage 07) sind diese Überlegungen dargelegt. Die städtebauliche Figuration ist jedoch nicht verbindlich, insbesondere soll die Nutzungsanordnung bezüglich der Ergebnisse der schalltechnischen Anforderungen abgeglichen werden.

Maßstäblichkeit und Grundstücksüberbauung sind unter den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans einzuhalten; sonstige Vorgaben des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

Besondere Bedeutung kommt den Erdgeschosszonen zum Veielbrunnenpark zu. Sie sind durchgehend durch publikumswirksame Nutzungen (orientiert an der Projektvorstudie sowohl im Bürohof als auch im Wohnhof) zu bespielen, um den Park und den öffentlichen Raum zu beleben. Die Fassaden zum Quartierspark sollen so gestaltet werden, dass sich das Gebäude dorthin öffnet. Ziel ist hierzu ein hoher Anteil bodengleicher Fensteröffnungen, die einen angemessenen Innen-Außen-Bezug gewährleisten. Die Fußgängerperspektive ist hier der Maßstab.

Circa 52 % der Geschossfläche innerhalb des Mischgebiets sind aus konzeptioneller Sicht und Ergebnis der Machbarkeitsstudie als Wohngeschossfläche auszuführen.

22.3 Nutzungsbausteine

Innerhalb des Plangebiets sind rund 27.500 m² Bruttogeschossfläche oberirdisch zu errichten. Als Nutzungsbausteine sind nachzuweisen:

Wohnen und Sonderwohnen

22.3.1 // Hotel – Long stay Konzept

Im Bebauungskonzept ist ein Hotel im 4*-Segment für längere Aufenthalte zu integrieren. Nach der Projektstudie ist für diesen Nutzungsbaustein insgesamt von einer BGF von rund 5.200 m² auszugehen. Er ist auf dem östlichen Baufeldteil im südlichen Bereich angeordnet.

Das Hotelkonzept basiert auf dem Angebot großzügiger Apartments und Zimmer, flexibler Wohnräume und einem ansprechenden, durchdachtem Servicekonzept für Geschäfts- und Freizeitreisende (Serviced Apartments).

Das Zimmerangebot soll den Gästen in flexibel nutzbaren und ansprechend ausgestatteten Räumen gleichermaßen das Arbeiten und Entspannen ermöglichen.

Zum Hotelkonzept gehören zudem ein Lounge Bereich mit Bar, ein kleiner "Markt" für Speisen und Getränke zum Mitnehmen sowie ein 24-h Fitnessstudio und gegebenenfalls Tagungsräume. Mögli-

che Betreiber legen Wert auf attraktive Aufenthaltsbereiche sowohl für Einzelpersonen als auch für Gruppen.

Der Hotelkomplex bedarf eines flächeneffizienten und serviceorientierten Funktionskonzepts mit optimaler Raumnutzung. Im Bar-Bereich ist beispielsweise morgens das Frühstücksbuffet integriert und abends der zentrale Treffpunkt des Hauses.

Gästezimmer sollen als wohnliche Studios (Typ 1) sowie Suiten mit Kitchenette (Typ 2) unterteilt werden.

Das Zimmerangebot soll darüber hinaus durch einen kleinen Anteil großzügiger Raumeinheiten (Typ 3), ebenfalls mit Kitchenette und separatem Schlafzimmer, ergänzt werden, die den Gästen einen von zu Hause gewohnten Tagesablauf ermöglichen sollen. Diese Einheiten sind so anzuordnen, dass sie an ein Gästezimmer des Typ 1 angeschlossen werden können, um so eine Zwei-Zimmer Suite zu schaffen.

Balkone sind im Hotelkonzept nicht zwingend erforderlich. Öffenbare Fensterflügel sind jedoch gewünscht; die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind zu beachten.

Das Raumprogramm:

Das Hotelkonzept soll 122 Zimmer umfassen.

a)

Zimmerarten	Zimmergrößen	Zimmerverhältnis	
		%	Anzahl
Typ 1	rd. 24 – 25 m ²	32%	39
Typ 2	rd. 28 m ²	62%	76
Typ 3*	rd. 36 m ²	6%	7

Serviceräume rd. 8 – 10 m² pro Etage

* Verbindung Typ 3 mit einzelnen Typ 1 durch eine gemeinsame Tür

b) Bar-/ Frühstücksbereich für rd. 50-60 Sitzplätze, ca. 200 m²

c) Fitnessbereich ca. 60 m², WC

d) "Verkaufsraum/Markt", ca. 5– 6 m²

e) Meetingzone/Tagung für ca. 12 Personen
– optional –

f) Empfang / Lobby, ca. 120 m²

g) Backoffice, ca. 120 – 150 m²
1 Direktionsbüro
1 Open-Space-Büro für max. 4 Schreibtische
Kofferlagerung
Serverraum
Personalräume
Schmutzwäscheraum

h) Küche (kein Vollrestaurant)

i) Öffentliche Toilette

k) 2 Personenaufzüge
1 Serviceaufzug (separat)

l) Waschküche für Gäste

m) Anlieferung Anlieferung Saubere Wäsche
Abholung Schmutzwäsche
Lebensmittel

Geschosshöhen:

Erdgeschoss, mindestens 3,2 lichte Höhe
Obergeschosse, mindestens 2,7 lichte Höhe
(Nasszelle und Flure mit 2,3 m lichte Höhe)

Eingang

Für das Hotel ist eine Vorfahrt mit trockenem Zugang für die Hotelgäste zu planen. Die gewünschte Adressbildung soll mit angemessenen Mitteln und flächensparend erfolgen.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Die Anmietung erfolgt durch die Hotelgäste. Der Stellplatzbedarf ist daher im öffentlichen Bereich der Tiefgarage nachzuweisen. Gegebenenfalls sollen auch hoteleigene Carsharingplätze in der Tiefgarage angeordnet werden.

22.3.2 // Wohnwirtschaftlich genutzte Apartments

Das Angebot an Apartments soll sowohl kleine Wohn-Apartments in der freien Vermietung sowie 35 Apartments in Generalvermietung umfassen. Nach der Projektstudie ist dieser Nutzungsbaustein mit einer BGF von insgesamt rund 4.500 m² im nördlichen Bereich des östlichen Baufeldteils angeordnet.

– Die Wohn-Apartments

sollen über eine Nasszelle und eine kleine Küche (Kitchenette) verfügen. Balkone sind erwünscht; alternativ kann konzeptabhängig ein attraktiver Freiraumbezug auch über brüstungsfreie Fenster (französische Fenster) erreicht werden.

Raumgrößen:

a)	Größe WF inkl. Nasszelle
1-Zimmer-Apartment	rd. 20 – 23 m ²
1,5-2-Zimmer-Apartment	rd. 30 – 40 m ²

Stellplätze

Für die Wohn-Apartments besteht der notwendige Stellplatzbedarf (LBO).

– Apartmentsgruppe (Generalmieter)

Für eine junge Zielgruppe sollen einfach ausgestattete Apartments erstellt werden, die in Gesamtverwaltung zum Beispiel an Studierende/Azubis auf Zeit vermietet werden.

Die möblierten Apartments verfügen über eine Nasszelle, eine kleine Küche sowie einen Balkon oder Wintergarten. Alternativ kann ein attraktiver Freiraumbezug auch über brüstungsfreie Fenster (französische Fenster) erreicht werden. Im Sinne der Gemeinschaft sollen Gruppen von 6-8 Zimmern ein Gemeinschaftsraum zugeordnet werden.

Die Apartments sind kompakt auf einen Gebäudeteil des Blocks zu beschränken. Eine Erschließung über Laubengänge, die gleichzeitig als Freisitz den Balkon ersetzen, ist denkbar. In geringem Umfang soll die Koppelung zweier Zimmer durch eine Tür vorgesehen werden.

Diesem Raumprogramm sind 35 Apartments zuzuordnen:

a)		
Raum	Zimmergröße	Anzahl
Apartment	rd. 15 – 18 m ²	35*

* 1 Apartment ist rollstuhlgerecht mit behindertengerechten Zugang zu planen

b)	Waschküche, ca. 25 m ²
c)	Post-Paketstation, ca. 15 m ²
d)	Abschließbare Lagerflächen im EG/UG

Stellplätze

Für die 35 Apartments in Generalvermietung besteht der notwendige Stellplatzbedarf (LBO).

22.3.3 // Frei am Markt verfügbares Wohnen

Im urbanen Kontext des NeckarParks wird die Hauptzielgruppe für die Wohnnutzung bei jungen Paaren sowie Senioren gesehen. Schwerpunktmäßig sollen daher 2-3 Zimmer Wohnungen realisiert werden, 5-Zimmer-Wohnung höchstens eine.

a)	Größe Wohnfläche
2-Zimmer-Wohnung	ca. 45 – 55 m ²
3-Zimmer-Wohnung	ca. 60 – 75 m ²
4-Zimmer-Wohnung	ca. 75 – 95 m ²
5-Zimmer-Wohnung	ca. 95 m ²

Stellplätze

Für die Wohnungen besteht der notwendige Stellplatzbedarf (LBO).

Nach der Projektstudie ist für diesen Nutzungsbau-stein insgesamt von einer BGF von rund 4.500 m² auszugehen.

Im Rahmen der Wohnraumförderung sind von den insgesamt ca. 9.000 m² Geschossfläche Wohnen

(Apartments, 22.3.2 und Wohnungen, 22.3.3) 20 % für geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Die nachzuweisenden Sozialmietwohnungen (SMW) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 65 m² und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 82 m² sollen im Rahmen des obigen Wohnungsmixes nachgewiesen werden.

Büro- und Gewerbegebäude

22.3.4 Büro- und Dienstleistungsobjekt

Vorrangig auf dem westlichen Baufeldteil sollen Flächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden.

Dabei soll eine Vielfalt moderner Bürokonzepte inklusive 3-bündiger Anlagen möglich sein. Die Gebäudetiefen sind entwurfsabhängig zwischen ca. 12,5 und 13,8 m für eine 2-bündig organisierte Bürostruktur sowie ca. 16,5 m für ein 3-bündig organisiertes Bürogebäude zu wählen.

Für eine Bürostruktur werden von der Ausloberin ein Gebäudeachsmaß von 1,35 m und eine Geschosshöhe von mindestens 3,6 m erwartet.

Die Bebauung soll durch ein flächen- und erschließungseffizientes Konzept erfolgen. Die Gebäude- und Erschließungsstruktur soll dabei unterschiedlich zugeschnittene (Miet-)Einheiten ermöglichen. Für die Vermietung erscheinen Büro-/Gewerbeeinheiten ab ca. 800 m² Geschossfläche geeignet.

E-Mobility-Hub

22.3.5 Objektbezogenes Mobilitätskonzept

An der Nahtstelle der beiden Blöcke kann ein Mobilitätspunkt mit Schwerpunkt e-Mobilität entstehen (Vorschlag der Machbarkeitsstudie, vgl. Projektstudie Anlage 07). Oberirdische PKW-Stellplätze mit E-Versorgung ergänzen das Tiefgaragenangebot. Die erdgeschossige Lage bietet eine komfortable Erreichbarkeit für hier vorzusehende Fahrrad- und E-Bike-Stellplätze inklusive der Ladeinfrastruktur. Vorgesehene Stellplätze können auf den Stellplatznachweis angerechnet werden. Dies ist Bestandteil der Projektstudie, aber keine Vergabe.

22.4 Darüber hinaus

Ergänzende Flächen für Dienstleistung und Gastronomie können im Sinne der Nutzungsmischung im Erdgeschoss allen Nutzungssegmenten zugeordnet werden; dafür sollen sowohl zur Hinteren Mercedesstraße wie auch zum Veielbrunnenpark geeignete Grundrisstypologien entwickelt werden (Funktionalität, Andienung, Freibereiche, Eingangszonen). Im gastronomischen Bereich erscheinen Einheiten mit rund 100 Sitzplätzen (Angebot Mittagstisch u.a.) wirtschaftlich tragfähig.

22.5 Allgemeines

Für das Bebauungskonzept sind die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu berücksichtigen.

Bei der Konzeption der Anlage sind bereits Brandschutzanforderungen und geforderte Aufstellflächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Im Sinne der Inklusion behinderter Menschen und im Hinblick auf den demographischen Wandel sind die Vorschriften zur Barrierefreiheit zu beachten. Hierzu wird auf § 39 der LBO BW hingewiesen. Die Erfüllung dieser Vorgabe ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Die Vorgaben sind deshalb im Entwurf einzuhalten.

22.6 Tiefgarage

Unter Berücksichtigung der Baugrund- und Grundwassersituation ist nur ein Tiefgaragengeschoss möglich. Der Grundwasserstand liegt bei 218.50 m ü. NN. Die Flachgründung kann voraussichtlich mit einer Bodenplatte auf 50 cm Kiesschüttung erfolgen.

Die Ausloberin beabsichtigt, zumindest einen Anteil der Stellplätze in der Tiefgarage öffentlich zugänglich zu machen und zu bewirtschaften. Voraussetzung ist die Erschließung/Zu- und Abfahrt von Süden über die Straße 112 (Hintere Mercedesstraße) und der spätere Anschluss an die Verkehrsleitzentrale.

Die Stellplätze der Tiefgarage müssen komfortabel erreichbar sein. Fahrgassen und Bewegungszonen sind ausreichend zu dimensionieren. Doppelparker oder sonstige Parksysteme sind ausgeschlossen.

22.7 Stellplätze

Zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze wird der Standort hinsichtlich seiner Einbindung in das ÖPNV-Netz mit 8-10 Punkten bewertet. Es kann eine Minderung auf 60 % der ermittelten Stellplätze (Nicht-Wohnnutzung) erfolgen.

22.8 Anlieferungszone

Anlieferungszone sind flächensparend auf der Grundstücksfläche an- und den jeweiligen Funktionen zuzuordnen. Eine Anfahrbarkeit über den Weg 67 entlang der Grünen Mitte ist ausgeschlossen.

22.9 Gebäudefreiraum

Die Gestaltung der Gebäude- und Grundstücksfreiflächen als identitätsstiftende Räume ist von hoher Bedeutung im Kontext mit dem Veielbrunnenpark. Aufgrund der Einschränkungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten und privaten Freiflächen ist die Darstellung der wesentlichen Funktionen an der Schnittstelle Gebäude / Außenraum (Eingänge, Zufahrten, Vorfahrten, Lieferverkehr, den Erdgeschossfunktionen zugeordnete Außenbereiche) wesentlich.

Den nicht überbauten Flächen ist eine angemessene Funktion und Gestaltung zuzuordnen.

In der innerstädtischen Lage sollen Grünflächen und Baumpflanzungen die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsumfelds steigern und zu einem besseren Stadtklima beitragen.

22.10 Fassaden

22.10.1 Fassadenbegrünung

Gemäß Bebauungsplan sind mindestens 30 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen. Die Ausloberin erwartet hierfür ein langfristig funktionsfähiges Konzept mit bodengebundener Pflanzung.

22.10.2 Lärmschutz Südfassade

An die Fassaden werden hohe Anforderungen an den Lärmschutz gestellt. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans i.V.m. den schalltechnischen Untersuchungen sowie die Hinweise unter Ziffer 21.7.1 (Anlage 09 und 10) sind zu erfüllen. Die Wahl der geeigneten baulichen Schallschutzmaßnahme ist dabei gegenüber den konzeptionell vorgesehenen Nutzungen wirtschaftlich, funktional und ästhetisch abzuwägen.

22.11 Dachaufbauten

Gemäß Bebauungsplan sind haustechnische Anlagen in das Gebäude zu integrieren. Hierfür sind entwurfsabhängig geeignete Flächen vorzuschlagen. Bei der Unterbringung technischer Anlagen ist die Anforderung der Realteilung zu beachten.

Die Ausloberin wird auf den Dachflächen Dachbegrünung und Photovoltaik realisieren.

22.12 Realteilung

Die neue Baufeldbebauung soll in ablesbare, in ihre Nutzung differenzierte Gebäudeteile gegliedert werden, die oberirdisch bzw. oberhalb der Decke der Tiefgarage real teilbar sind. Eine geschlossene Bauweise ist möglich.

Die Realteilung der Tiefgarage und der UG-Nebenfleichen muss nicht beachtet werden.

22.13 Berücksichtigung Energiekonzept NeckarPark

Die Ausloberin hat sich verpflichtet, bei der Planung und Realisierung die Vorgaben des Energiekonzepts (Ziffer 21.3) umzusetzen.

Gebäude, auf die die ENEV (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden – Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 24. Oktober 2015) anzuwenden ist, sind so zu errichten, dass

- jedes Gebäude den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) des Referenzgebäudes um mindestens 20 % unterschreitet
- jedes Gebäude den Transmissionswärmeverlust (H_T) des Referenzgebäudes um mindestens 30 % unterschreitet und
- jedes Nicht-Wohngebäude die zulässigen Höchstwerte für die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche um mindestens 30 % unterschreitet.

Diese Unterschreitungen beziehen sich auf die EnEV 2014 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen für die oben genannten Kriterien.

23 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage in der Stadt (Quelle: stuttgart.de / geoportal)

Abb. 2: Quartiersplan NeckarPark, Ausschnitt, Stand: 21.11.2017 (Quelle: Stadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung)