



# KODAK-AREAL STUTTGART-WANGEN

Städtebaulicher und Freiraumplanerischer  
Realisierungswettbewerb  
Auslobung Teil A und Teil B  
ENTWURF

Stand: 27.11.2023

**kohler grohe architekten**

Löffelstraße 4

70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

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

Dipl. Ing. Gerd Grohe | Freier Architekt BDA

Mitarbeit:

Hannah Müller | M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Jana Mauser | Dipl. Ing. Architektur

© **kohler grohe** architekten

November 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>WETTBEWERBSBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
A.1	ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS .....	5
A.2	AUSLOBERIN UND VORPRÜFUNG.....	6
A.3	GEGENSTAND DES WETTBEWERBS .....	6
A.4	VERFAHRENSFORM .....	6
A.5	ZULASSUNGSBEREICH   SPRACHE DES WETTBEWERBS.....	6
A.6	WETTBEWERBSTEILNEHMER   AUSWAHLVERFAHREN.....	7
A.7	PREISGERICHT   SACHVERSTÄNDIGE   VORPRÜFUNG.....	8
A.8	WETTBEWERBSUNTERLAGEN .....	9
A.9	ABGABELEISTUNG   KENNZEICHNUNG .....	10
A.10	BEURTEILUNGSKRITERIEN .....	13
A.11	TERMINE .....	13
A.12	ZULASSUNG   BEURTEILUNG.....	14
A.13	PRÄMIERUNG .....	14
A.14	ABSCHLUSS DES VERFAHRENS .....	15
A.15	WEITERE BEARBEITUNG   NUTZUNG .....	15
<b>B.</b>	<b>WETTBEWERBSAUFGABE .....</b>	<b>17</b>
B.1	WETTBEWERBSGEBIET .....	17
B.2	RAHMENBEDINGUNGEN.....	22
B.2.1	STADT- UND LANDSCHAFTSRAUM .....	22
B.2.2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 25	
B.2.2.1.	BESTEHENDES PLANRECHT .....	25
B.2.2.2.	STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT.....	27
B.2.3	GUTACHTEN UND STUDIEN .....	27
B.2.3.1	BODENGUTACHTEN UND ALTLASTEN .....	27
B.2.3.2	ARTENSCHUTZ UND BAUMSCHUTZ .....	28
B.2.3.3	SCHALLSCHUTZ.....	29
B.2.3.4	VERKEHR.....	30
B.2.3.5	MACHBARKEITSSTUDIE .....	31
B.2.3.6	NACHHALTIGKEITSLFITFADEN.....	31
B.2.3.7	MIKROSIMULATION UND KLIMA.....	32
B.3	AUFGABENSTELLUNG.....	32
B.3.1	STÄDTEBAU .....	32
B.3.2	FLEXIBLER PLANUNGSANSATZ   REALISIERUNGSSTUFEN.....	34
B.3.3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN .....	34
B.3.4	NUTZUNGSBAUSTEINE .....	35
B.3.4.1	ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN   GEMEINBEDARF .....	37
B.3.4.2	SOZIALE INFRASTRUKTUR .....	37
B.3.4.2.1	Kita .....	38

---

B.3.4.2.2 Offene Kinder- und Jugendarbeit/Jugendsozialarbeit.....	39
B.3.4.2.3 Pflege, Wohnen für besondere Bedarfsgruppen .....	39
B.3.5 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN.....	40
B.3.5.1 Urbane Bewegungsräume .....	40
B.3.5.2 Öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche .....	40
B.3.5.3 Nachhaltige Freianlagen .....	41
B.3.6 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT.....	42
B.3.7 KLIMA, ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT .....	43
B.3.7.1 KLIMAWANDELANPASSUNG .....	43
B.3.7.2 LUFTQUALITÄT UND FRISCHLUFTVERSORGUNG .....	44
B.3.7.3 ENTSIEGELUNG .....	46
B.3.7.4 BIODIVERSITÄT .....	47
B.3.7.5 WASSERKREISLAUF.....	48
B.3.7.6 KREISLAUFWIRTSCHAFT .....	48
B.3.7.7 ENERGIE .....	49
<b>C. ANLAGEN 01 – 15 .....</b>	<b>50</b>

## A. WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Der Durchführung des Vergabeverfahrens nach VgV mit nicht offenem städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AIIMBI 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für Ausloberin und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2023 – x - xx** registriert. Der Realisierungswettbewerb ist kein förmliches Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des GWB, der VgV und des 2. Abschnitts der VOB/A, wird aber, um das Verfahren transparent und diskriminierungsfrei durchzuführen von der Struktur als solches angelegt.

### A.1 ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Die Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG beabsichtigt die städtebauliche Neukonzeption des Kodak-Areals in Stuttgart-Wangen und möchte das Areal zu einem innovativen und zukunftsweisenden gemischten Quartier mit einem hohen Arbeitsplatz – und Wohnraumangebot in wegweisenden Zukunftsbranchen entwickeln.

Das Areal liegt in Stuttgart im Stadtteil Wangen zwischen Wangen und Hedelfingen an der Hedelfinger Straße auf Höhe des Neckarhafens. Das Areal fasst eine Fläche von ca. 6,15 ha. Mit dem Wettbewerb soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche erarbeitet werden. Dabei wird ein zukunftsweisendes städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept erwartet, wodurch sich das neue Quartier mit der Umgebung vernetzt. Das Areal soll zudem für die Stadtteile Wangen und Hedelfingen eine neue Verbindung schaffen und gleichzeitig mit Erhalt des Kodak-Gebäudes Identität stiften. Die Freiraumentwicklung stellt dabei neben der städtebaulichen Entwicklung einen wesentlichen Teil der Aufgabenstellung dar.

Das neue Quartier soll sich sowohl durch seine Nutzungsmischung als auch durch seine soziale Mischung auszeichnen. Um ein vielfältiges Gewerbe- und Wohnquartier zu erzielen, wird eine Mischung aus verschiedenen Gewerbe-, Wohnungs- und Gebäudetypen angestrebt um das nachbarschaftliche Miteinander aller Altersgruppen unterstützen. Für das gemeinschaftliche Miteinander sollen im neuen Quartier ergänzend Flächen für Kultur, Gastronomie als auch für Begegnungsorte bereitgehalten werden.

Für die Freiraumkonzeption ist vorgesehen, die vorhandenen Grünstrukturen, wie die Wald- und Gartenflächen der Wangener Höhe, den Baumbestand im Plangebiet sowie die Grünflächen im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld mit neuen Grünverbindungen im und durch das Quartier zu stärken und zu verweben. Stadtklimatologische Aspekte und Aspekte des Mikroklimas sind hierbei besonders zu berücksichtigen und zu integrieren.

Ziel dieses Verfahrens ist die Entwicklung des Areals und seine Transformation in ein hochwertiges, attraktives Quartier, das auf die städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Anforderungen des Ortes sensibel antwortet und eine qualitätsvolle, gemeinschaftsorientierte Neukonzeption anbietet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

## A.2 AUSLOBERIN UND VORPRÜFUNG

Ausloberin des städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs ist die

**Stuttgart M GmbH & Co. KG**

Am Kabellager 11-13  
51167 Köln

Vertreten durch die

**Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG**

Odeonsplatz 12  
80539 München

in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Die **Wettbewerbsbetreuung / Vorprüfung** erfolgt durch:

**kohler grohe** architekten

Löffelstraße 4  
70597 Stuttgart  
T 0711 769639 30  
F 0711 769639 31  
E [wettbewerb@kohlergrohe.de](mailto:wettbewerb@kohlergrohe.de)

## A.3 GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbs sind Leistungen für die städtebauliche und freiräumliche Planung und Neukonzeption für das Kodak-Areal in Stuttgart-Wangen. Es handelt sich um ein Vergabeverfahren mit privatem Auftraggeber.

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

## A.4 VERFAHRENSFORM

Der Wettbewerb ist als nicht offener, städtebaulicher und freiräumlicher Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb mit 20 Teilnehmenden ausgelobt. Das Verfahren ist anonym. Zu dem Verfahren werden Architekten / Stadtplaner in Bergergemeinschaften mit Landschaftsarchitekten eingeladen. Die Benennung der Landschaftsarchitekten erfolgt bis spätestens zu den Rückfragen (Eingang) schriftlich an [wettbewerb@kohlergrohe.de](mailto:wettbewerb@kohlergrohe.de).

## A.5 ZULASSUNGSBEREICH | SPRACHE DES WETTBEWERBS

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. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung.

## A.6 WETTBEWERBSTEILNEHMER | AUSWAHLVERFAHREN

### A.6.1 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

**Teilnahmeberechtigt sind Architekten / Stadtplaner in Bewerbergemeinschaften mit Landschaftsarchitekten. Es sollen zwingend Teams aus Architekten / Stadtplanern und Landschaftsarchitekten gebildet werden.**

**Die Benennung der Landschaftsarchitekten erfolgt spätestens zu den Rückfragen (Eingang).**

Zur Teilnahme berechtigt 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 **Architekt, Stadtplaner und / oder Landschaftsarchitekt** 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 – „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. 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 führen zum Ausschluss der Beteiligten. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen. Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Bekanntmachung erfüllt sein.

Mit ihrer Zusage zum Verfahren bestätigen Sie, dass keine Ausschlusskriterien §§ 123, 124 GWB vorliegen.

## A.6.2 TEILNEHMER (20)

- 3XN, Kopenhagen (DK)
- BIG, Kopenhagen (DK)
- Hosoya Schaefer Architects, Zürich (CH)
- Snøhetta, Oslo (NO)
- Schmidt Hammer Lassen, Kopenhagen (DK)
- Cobe Architects, Kopenhagen (DK)
- White Arkitekter, Göteborg (SE)
- MLA+, Rotterdam (NL)
- AllesWirdGut Architektur, Wien (AT)
- &MICA, Berlin (DE)
- Holzer Kobler Architekturen, Zürich (CH)
- h4a Gessert I Randecker Architekten, Stuttgart (DE)
- OSA Ochs Schmidhuber Architekten, München (DE)
- HENN Architecture, München (DE)
- Wulf Architekten, Stuttgart (DE)
- a+r ARCHITEKTEN, Stuttgart (DE)
- Cityförster - Architecture and Urbanism, Hannover/ Rotterdam/ Tirana
- JAJA Architects, Kopenhagen (DK)
- NUWELA - Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur, München (DE)
- BRIQ – Urban Life – Architecture – Spatial Design, Kopenhagen (DK)

## A.7 PREISGERICHT | SACHVERSTÄNDIGE | VORPRÜFUNG

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

### Fachpreisrichter | Fachpreisrichterinnen, stimmberechtigt (10):

- Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Thorsten Donn, Leiter Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
- Marianne Baumgartner, Dipl. Architekten ETH BSA SIA, Bern
- Prof. Susanne Dürr, Architektin, Karlsruhe
- Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff, Architektin, Mannheim/ Darmstadt
- Prof. Karin Schmid, Architektin und Stadtplanerin, München
- Prof. Mikala Holme Samsøe, Architektin MAA BYAK, Berlin
- Prof. Jens Wittfoht, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Mechthild von Puttkamer, Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Starnberg
- Prof. Dr. Frank Lohrberg, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Stuttgart

### Stellv. Fachpreisrichter | Fachpreisrichterinnen, ohne Stimmrecht:

- Corinna Althanns, Leiterin Abteilung Städtebauliche Planung Neckar, LHS
- Prof. Peter Schlaier, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- N.N.
- N.N.
- N.N.



**Sachpreisrichter | Sachpreisrichterinnen, stimmberechtigt (9):**

- N.N., Ausloberin
- N.N., Ausloberin
- N.N., Ausloberin
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin B90/ Grüne, LHS
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin CDU, LHS
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin ZG SPD/Yüksel, LHS
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin Die FRAKTION, LHS
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin PULS, LHS

**Stellv. Sachpreisrichter | Sachpreisrichterinnen, ohne Stimmrecht:**

- N.N., Ausloberin
- N.N., Ausloberin
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin B90/ Grüne, LHS
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin CDU, LHS
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin FDP, LHS
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin Freie Wähler, LHS
- N.N., Stadtrat/ Stadträtin AfD, LHS

**Sachverständige Berater | Beraterinnen:**

- Jakob Bubenheimer, Bezirksvorsteher Wangen, LHS
- N.N., Vertretender Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, LHS
- N.N., Vertretender Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Städtebauliche Planung, LHS
- N.N., Vertretender Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Städtebauliche Planung, LHS
- N.N., Vertretender Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Verkehrsplanung, LHS
- N.N., Vertretender Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Grünordnung und Landschaftsplanung, LHS
- N.N., Stadtklimatologie, LHS

**Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:**

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

**kohler grohe** architekten

Weitere Berater, Gäste oder Vorprüfer können benannt werden.

## A.8 WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Teil A            Rahmenbedingungen
- Teil B            Wettbewerbsaufgabe
- Teil C            Anlagen

Anlage 01            Lageplan mit Wettbewerbsgrundstück M 1:500

(PDF/DWG)

Anlage 02            Nutzungskonzept I Raumprogramm

(PDF/EXCEL)

Anlage 03	Luftbilder I Bilder	(PDF/JPG)
Anlage 04	Gebäudebestand "Kodak-Areal"	(PDF/DWG)
Anlage 05	Übergeordnete Planungen	(PDF)
Anlage 06	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	(PDF)
Anlage 07	Gutachten	(PDF)
Anlage 08	Verkehr und Mobilität	(PDF)
Anlage 09	Machbarkeitsstudie	(PDF)
Anlage 10	Nachhaltigkeitsleitfaden	(PDF)
Anlage 11	Mikroklimasimulation	(PDF)
Anlage 12	Leitungspläne	(PDF/DWG)
Anlage 13	Formblatt Städtebauliche Kennwerte	(PDF/EXCEL)
Anlage 14	Formblatt Nachhaltigkeit	(PDF/EXCEL)
Anlage 15	Verfassererklärung	(DOC)

Das Modell wird ab KW 07 kostenfrei versendet von:

#### **MODELLBAUER**

Adresse:

Tel.:

Fax:

E- Mail:

## **A.9 ABGABELEISTUNG | KENNZEICHNUNG**

Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit geforderten Leistungen abgeben.  
Im Einzelnen werden gefordert:

### **1. Gesamtkonzept M 1:2500**

Mit Darstellung des städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Konzeptes mit den Verknüpfungen und Anbindungen in die Umgebung und in die benachbarten Quartiere.

### **2. Lageplan M 1:500**

Darstellung der Baukörper als Dachaufsicht mit Geschosszahl und der Gebäudehöhen bezogen auf Normal-Null, Unterbauungen, ggf. Tiefgaragen (gestrichelt), Gebäude-Ein- und Ausgänge, Darstellung des Freiraumkonzeptes mit den privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Grün- und Freiflächen, Quartiersplätzen, Spiel- und Bewegungsflächen, befestigten und unbefestigten Flächen, der Bepflanzung, die Grundstücksbildung/Parzellierung, die Zu- und Abfahrten, der Parkierung (Kfz- und Fahrradstellplätze) sowie der Fuß- und Radwege einschließlich der Verknüpfung in die angrenzenden Straßen.

### **3. Schnittansichten M 1:500**

Darstellung der Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung. Darstellung exemplarischer und zum Verständnis des Entwurfs und der Fassaden notwendiger Ansichten der Gebäude für alle typischen Bauformen und Nutzungen. Mindestens drei Schemaschnitte quer und ein Schemaschnitt längs durch das gesamte Quartier mit der an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung und Topografie. *Anm.: Lage der Schnitte wird festgelegt.*

4. **Darstellung der Nutzungskonzepte bzw. Wohnungsverteilung der Gebäude**  
Darstellung der Nutzungskonzepte bzw. Wohnungsverteilung aller Geschosse als grafisches Schema. Darstellung der Nutzungen im EG in Zusammenhang mit den an die Gebäude angrenzenden Grün- und Freiflächen und deren Nutzung.
5. **Darstellung der Nutzungskonzepte für den öffentlichen und privaten Freiraum**
6. **Modell im Maßstab 1:500**, als Massenmodell auf vorgegebenem Umgebungsmodell
7. **Vertiefung Wohnungs- und Gewerbetypen M 1:200**, in der Bearbeitungstiefe von M 1:500

Es sind zwei **perspektivische Darstellungen** (nach freier Darstellungsart, max. DIN A3) zugelassen. Perspektivische Darstellungen in Form von fotorealistischen Bildern werden nicht zugelassen.

**Es ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf max. 3 begrenzt.**

#### 8. **Berechnungen**

Zu berechnen und darzustellen sind die städtebaulichen Kennwerte (GRZ, GFZ, öffentliche, halböffentliche und nicht-öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen, versiegelte, teilversiegelte, unversiegelte und unterbaute Flächen, Bauland, Bruttogrundfläche nach DIN 277, Verhältnis BGF zur Wohnfläche, A/V-Verhältnis, Fensterflächenanteil (Verhältnis Fensterfläche zu Hüllfläche (Außenwand und Dach), entsprechend Anlage 13.

Zudem sind die Pläne im Format **dwg/dxf** und ggf. zusätzlich als VWX-Datei Format 2014 einzureichen. Die entsprechenden Datenträger und Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

#### 9. **Nutzungskonzept / Raumprogramm**

Mittels der zur Verfügung gestellten Liste (Anlage 02) ist das Nutzungskonzept / Raumprogramm darzustellen.

#### 10. Ein Satz **Verkleinerungen**, bzw. Ausdrucke der eingereichten Pläne auf DIN A3.

#### 11. Alle **Unterlagen im Format PDF** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße) sowie **zusätzlich im Format JPG**.

#### 12. **konzeptionelle Aussagen und erläuternde Skizzen**

In den Erläuterungen sind folgende Themen darzustellen:

- entwurfsleitende Idee
- Städtebauliches Konzept und Freiraumkonzept
- Bauabschnitte / Realteilung
- Konzept Freiraum einschließlich Differenzierung in öffentliche und private Grün- und Freiflächen
- Nutzungs-, Gewerbe- und Wohnungsverteilung
- EG-Nutzungen mit angrenzenden Grün- und Freiraumnutzungen
- Erschließungs- und Versorgungskonzepte, Mobilitätskonzepte, Energiekonzept

- Umgang mit dem Bestand / Graue Energie
- Stadtklima / Klimaverträglichkeit
- Konzepte CO<sub>2</sub>-Neutralität, Energieeffizienz
- Konzept Regenwassermanagement

Die Erläuterungen in Form von Texten und Skizzen auf den Plänen. Separate Erläuterungsberichte max. 2 Seiten DIN A4.

**13. Verfassererklärung** gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.

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

Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.

**Bitte beachten Sie, dass der Landschaftsarchitekt bis spätestens zu den Rückfragen (Eingang) zu benennen ist!**

**14. Kennzeichnung** der eingereichten Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

**15.** Für eine Ausstellung wird eine **Karte DIN A5** mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen und neutral weißen Umschlag beizulegen).

**16. Verzeichnis** aller eingereichten Unterlagen.

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Wettbewerbsleistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.

**Die Leistungen sind wie folgt einzureichen:**

Papierausdrucke

1 Satz Präsentationspläne gerollt, maßstäblich

1 Satz DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne, unmaßstäblich

Erläuterungsbericht und Berechnungen als Papierausdruck

Datenträger (CD oder USB-Stick)

Präsentationspläne im PDF-Format

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

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

Berechnungsformular (unter Verwendung der Vorlage) im XLS-Format

Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Konzeptpictos etc. für den Vorprüfbericht (Originalgröße, 300 dpi) im JPG- oder TIF-Format

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

## A.10 BEURTEILUNGSKRITERIEN

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

- Leitidee
- Räumliche und funktionale Einbindung in die Umgebung
- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Innergebietliche Qualität der räumlichen Übergänge
- Bauabschnittsbildung / Realteilung
- Umgang mit dem Bestand
- Qualität der Nutzungen und des Wohnens
- Zukunftsfähige Erschließungs-, Mobilitäts- und Parkraumkonzepte
- Ökologie und Klimaverträglichkeit, Anpassungsfähigkeit an die Auswirkungen des Klimawandels, Biodiversität
- Nachhaltigkeit (Flexibilität, Wirtschaftlichkeit, Kompaktheit und Fensterflächenanteil, Umwelteigenschaften, innovative Bautechniken, Klimaverträglichkeit, Energieeffizienz und Nutzung lokaler Energiequellen, Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen)

## A.11 TERMINE

<b>Preisrichter- vorbereitung</b>	<b>19.01.2023, 13:00 Uhr (digital)</b>
<b>Bereitstellung der Auslobungsunterlagen</b>	<b>KW 06 2024</b> Versand der Auslobungsunterlagen ab dem xx.xx.2024.
<b>Rückfragen</b>	<b>KW 09/10 2024 (Eingang), 12:00 Uhr</b> Rückfragen können bis zum xx.xx.2024 beim Verfahrensbetreuer unter <a href="mailto:wettbewerb@kohlergrohe.de">wettbewerb@kohlergrohe.de</a> eingereicht werden.  Sie werden bis zum xx.xx.2024 von der Ausloberin, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich über die Verfahrensbetreuer beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.
<b>Abgabe Pläne</b>	<b>KW 18 2024, 16:00 Uhr</b> <b>In Papierform zu folgender Adresse:</b>  <b>Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro, nicht das Versanddatum!</b>

Postadresse Pläne:  
**kohler grohe** architekten  
Löffelstraße 4  
70597 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die  
Anschrift des Empfängers einzusetzen.

### **Abgabe Modell**

**KW 23 2024, 12:00 Uhr**

**Es gilt der Eingang des Modells,  
nicht das Versanddatum!  
Anlieferung im Karton!**

Postadresse Modell:  
Ansprechpartner/in:  
**Abgabe während der Öffnungszeiten:**

### **Preisgerichtssitzung Benachrichtigung**

**21.06.2024, 9:00 Uhr (ganztägig)**

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch  
benachrichtigt. Benachrichtigung aller Teilnehmer und Ver-  
sand des Protokolls ab dem 21.06.2024.

## **A.12 ZULASSUNG | BEURTEILUNG**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

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

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

## **A.13 PRÄMIERUNG**

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 325.000 € (inkl. MwSt.)  
zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis der aktuellen HOAI ermittelt.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	50.000 €
2. Preis	32.000 €
3. Preis	19.000 €
Anerkennungen	24.000 €

Jedem teilnehmenden Team wird ein Bearbeitungshonorar von 10.000 € zur Verfügung gestellt.

Preise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

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

## **A.14 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS**

### **ERGEBNIS**

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

### **AUSSTELLUNG**

Die Ausstellung der Arbeiten wird noch bekannt gegeben.

### **BROSCHÜRE**

Es wird eine digitale Wettbewerbsbroschüre erstellt.

### **RÜCKGABE DER ARBEITEN**

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

### **NACHPRÜFUNG**

Im Anwendungsbereich der VgV können sich Wettbewerbsteilnehmer zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht bei der Ausloberin Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe  
Durlacher Allee 100, 76137 Karlsruhe  
Telefon: 0721 926-8730, Telefax: 0721 926-3985  
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de  
Internet: www.rp-karlsruhe.de

## **A.15 WEITERE BEARBEITUNG | NUTZUNG**

Die Ausloberin wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträgerteams mindestens die Komplettierung des Wettbewerbsbeitrages zum Städtebaulichen Entwurf (gem. Merkblatt 51 AKBW) und die Zuarbeit zum Bebauungsplanentwurf übertragen (sofern die Expertise vorliegt).

Die Ausloberin beabsichtigt darüber hinaus, eine oder mehrere Preisträgerteams bei den weiteren Planungsleistungen für den Hochbau und Freiraum, sowie für folgende Realisierungswett-

bewerbe zu berücksichtigen. Für die Landschaftsarchitekten ist eine Beauftragung der Grundlagenplanung der Freianlagen, eine grünordnerische Vertiefung und ggf. weitere Planungen des Freiraumes vorgesehen.

Es ist eine getrennte Beauftragung von Architekten und Landschaftsarchitekten vorgesehen.

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

Die Ausloberin wird mit allen Preisträgerteams über den Auftrag verhandeln. Die dabei anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung werden wie folgt festgelegt:

<b>Zuschlags-Kriterium</b>	<b>Gewichtung in Punkten</b>	<b>Bewertung 1 – 5 Punkte</b>
<b>Wettbewerbsergebnis:</b>	50	50 – 250
<b>Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit:</b>	30	30 – 150
<b>Leistungsfähigkeit des Projektteams:</b>	10	10 – 50
<b>Honorar:</b>	10	10 – 50
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>100 – 500</b>

### **A.15.1 VERPFLICHTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER**

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

### **A.15.2 NUTZUNG**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW §8 (3) geregelt. Die Ausloberin erhält das Recht, alle Entwürfe öffentlich wirksam zu nutzen. Dieses Recht kann auch auf Dritte (z. B. Presse, Landeshauptstadt Stuttgart) übertragen werden, soweit es im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Projektes steht.



## B. WETTBEWERBSAUFGABE

### B.1 WETTBEWERBSGEBIET

#### B.1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES WETTBEWERBSGEBIETS

Das Wettbewerbsgebiet, mit einer Größe von ca. 6,15 Hektar, befindet sich im südöstlichen Teil des Stuttgarter Stadtgebiets, am südlichen Rand des Stadtbezirks Wangen. Es ist begrenzt von der östlich verlaufenden Hedelfinger Straße, die sich entlang des nordwestlichen Randes des Industrie- und Gewerbegebiets Wangen/Hedelfingen erstreckt. Die südlichen Begrenzungen werden von den Ausläufern der östlichen Hanglagen der Wangener Höhe gebildet, die Teil des etwa 158 Hektar großen Landschaftsschutzgebiets "Weinberg- und Obsthänge rings um die Wangener Höhe" (LSG 1.11.022) sind.

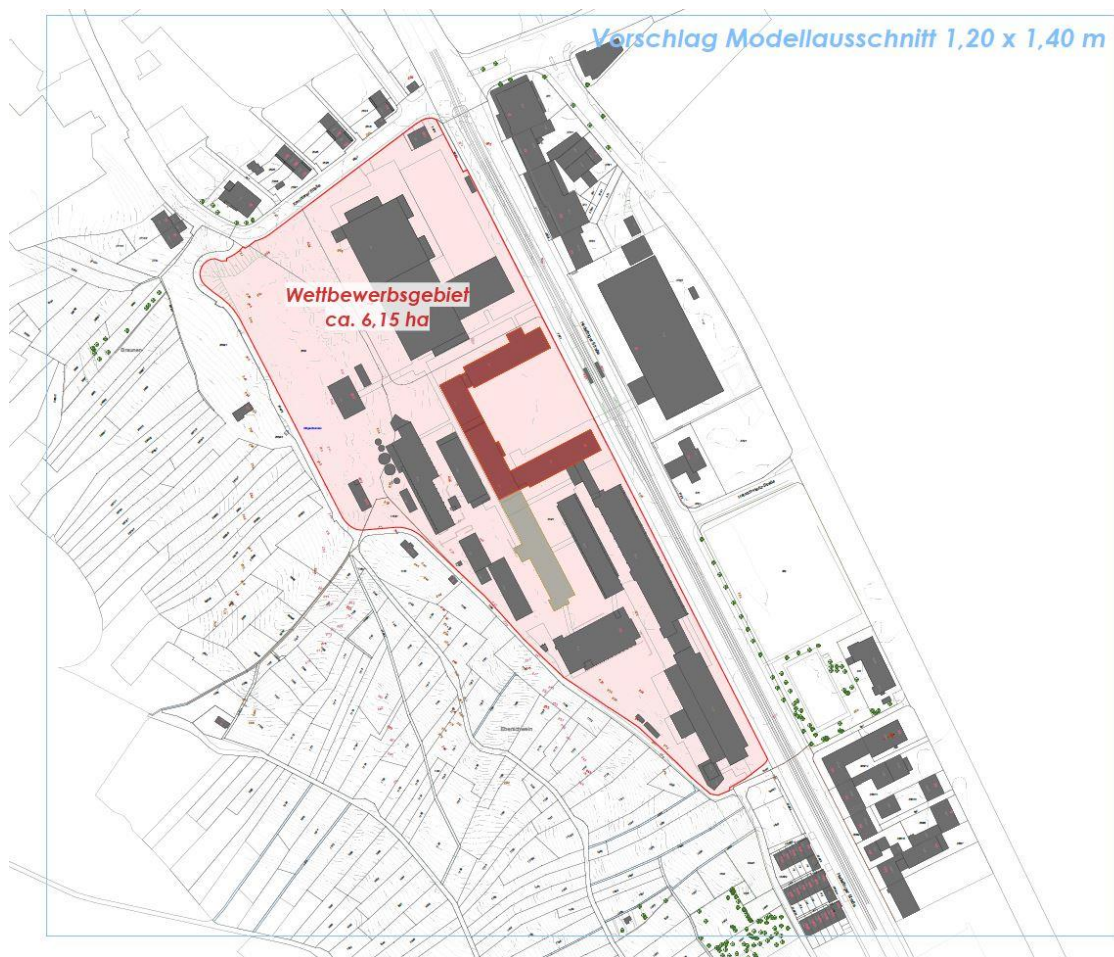


Abbildung: Lageplan mit Wettbewerbsgebiet M 1:1000, genordet (Anm.: In Aktualisierung, wird noch ergänzt)

Die nördliche Grenze des Gebiets wird durch die Kemptener Straße markiert, an die sich die Wohnbebauung von Wangen anschließt. Das zentrale Grundstück, Hedelfinger Str. 54-80, umfasst eine Fläche von 61.500 Quadratmetern, wovon rund 51.300 Quadratmeter bebaut sind. Innerhalb dieses Areals gibt es mehrere Flurstücke mit unterschiedlichen Funktionen.

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

- im Norden durch die Kemptener Straße mit angrenzender Wohnbebauung des Stuttgarter Stadtteils „Wangen“
- im Osten durch die Hedelfinger Straße mit angrenzendem Industrie- und Gewerbegebiet „Wangen-Hedelfingen“
- im Süden durch die Zufahrtsstraße mit angrenzendem Wohngebiet
- Im Westen durch die Hanglagen des östlichen Ausläufers der Wangener Höhe (Landschaftsschutzgebiet).

Das gegenwärtige Areal erstreckt sich über eine Länge von etwa 470 Metern entlang der Hedelfinger Straße, von Südosten nach Nordwesten. Die Breite variiert dabei, mit ungefähr 50 Metern im Südosten und etwa 160 Metern im Nordosten. Das Gelände entlang der Hedelfinger Straße liegt nahezu auf einer Ebene bei einer Höhe von 227 Metern über dem Meeresspiegel (NN). Es neigt sich leicht an, wenn man sich von Südosten zum Hang hinbewegt, wo es auf etwa 230 Metern NN ansteigt. In Richtung Nordosten, entlang der Kemptener Straße, erhöht sich die Geländehöhe um mehr als 10 Meter auf rund 238 Meter NN.

Das Wettbewerbsgebiet zeichnet sich durch eine überwiegende Versiegelung der Flächen aus.

## B.1.2 BESTEHENDE STRUKTUREN IM WETTBEWERBSGEBIET

### Gebäudebestand und Gebäudestruktur

In der jüngeren Vergangenheit hat sich das ehemalige Kodak-Areal zu einem Standort für verschiedene Unternehmen aus dem Technologie- und Automobilsektor entwickelt. Unternehmen wie Mercedes Benz, Sixt, Prosegur und Vodafone nutzen das Areal hauptsächlich für Büros und geschäftliche Zwecke. Das gesamte Areal ist durch Zäune und Einfahrtstore oder Schranken gesichert, insbesondere entlang der Zufahrtswege und der Tiefgarage.

Die Gebäudestruktur auf dem Gelände ist vielfältig. Es wurden insgesamt 25 Gebäude oder Teilgebäude identifiziert, die auf dem Plan eingezeichnet sind. Diese tragen die Bauwerksnummern 4-7, 9-10, 12-13, 17-21 und 35-37, wobei einige spezifische Unterteilungen wie A-C existieren. Die Baujahre dieser Gebäude erstrecken sich von den 1930er Jahren bis zu den 1970er Jahren. Zusätzlich wurden Hangparkplätze und eine Obi-Filiale in den 1980er Jahren errichtet, während im Jahr 1991 eine Sitzplatz-Plattform im Bereich des vorhandenen Gehölzbestands am westlichen Rand des Grundstücks installiert wurde.

Die geplante Entwicklung sieht vor, den Großteil der vorhandenen Gebäude bis auf einige Ausnahmen wie die Bauwerksnummern 4 C-E, 5, 6 und 7 zurückzubauen. Das identitätsstiftende Kodak-Gebäude (U-Form) ist in seiner Grundform zu erhalten, mögliche Öffnungen der unteren Geschosse für Durchwegungen sowie Aufstockungen an geeigneten Stellen sind entwurfsabhängig zu prüfen. In der Planungskonzeption wünscht sich die Ausloberin, insbesondere in Bezug auf das gesamte Kodak-Gebäude (F-Form), eine intensive Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange.



Abbildung: Luftbild des Kodak-Areals mit Gebäudebestand „Kodak-Gebäude“ (U-Form) in Stuttgart Wangen



Abbildungen: Gebäudebestand des Kodak-Areals in Stuttgart Wangen

Weitere Plangrundlagen zum Gebäudebestand des Kodak-Areals sind der Auslobung unter Anlage 04 beigelegt.

### Hangparkplätze und weitere Parkierungsflächen

Die Hangparkplätze (P2) wurden auf dem Flurstück 2664 am westlichen Rand des Grundstücks eingerichtet und sind von der Kemptener Straße aus zugänglich. Weitere Parkmöglichkeiten gibt es auf dem zentralen Besucherparkplatz P1 sowie auf Kundenparkplätzen mit einer Tiefgaragenzufahrt am nördlichen Rand des Grundstücks, wo sich auch eine Obi-Filiale (mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Mietfläche) befindet. Darüber hinaus gibt es Parkstreifen und kleinere Parkplätze, die über das gesamte Gelände verteilt sind und vom südlichen Ende her zugänglich sind (P3). Die Hangparkplätze sollen zurückgebaut werden, um Platz für die zukünftige Entwicklung des Areals zu schaffen.

### **Baum- und Gehölzbestand**

Der umliegende Baumbestand besteht hauptsächlich aus Feldahorn, verschiedenen Ahornarten und einer Vielzahl von Laubbäumen wie Hainbuche, Linde, Esche, Platane, Robinie, Birke, Buche, Walnuss, Hasel, Holunder und Roter Hartriegel. Vereinzelt sind auch Nadelbäume wie Fichte, Eibe und Kiefer zu finden. Diese Bäume befinden sich vor allem entlang der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze in Form von Wäldchen. Ein größerer Baumbestand liegt entlang des Kundenparkplatzes P1 sowie vereinzelt zwischen den Bürogebäuden und auf dem Hangparkplatz.

Entlang des asphaltierten Weges am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Geländes wurde ein zusätzlicher Amphibienschutzzaun errichtet.

### **Nähe zur „Wangener Höhe“ (Landschaftsschutzgebiet)**

Das Wettbewerbsgebiet grenzt westlich an die östlichen Ausläufer der Wangener Höhe. Dieses 158 ha große Landschaftsschutzgebiet „Weinberg- und Obsthänge rings um die Wangener Höhe“ (LSG 1.11.022), erstreckt sich als durch Obstwiesen, Gartenhausgebiete und Weinanbaulagen geprägter Höhenzug zwischen Stuttgart-Ost, Wangen und Hedelfingen.



Abbildung: Landschaftsschutzgebiet Wangener Höhe, Übersichtsplan (Anm.: In Aktualisierung)

Da durch die Neukonzeption die zukünftigen Neubauten und die Flächen des Landschaftsschutzgebietes, verschärft durch die topografische Lage, aneinanderrücken werden, sollen zu enge räumliche Situationen vermieden werden. Eine Grabenwirkung ist in jedem Fall auszuschließen. Von der Stadt Stuttgart wird ein Richtwert von 15 m, mindestens jedoch 10 m Abstand für sinnvoll erachtet, der von den Teilnehmenden entwurfsabhängig von der jeweiligen Stelle im Rahmen des Verfahrens untersucht werden soll. Bei nachgewiesener städtebaulicher Qualität können entwurfsabhängig an begründeten Stellen Abweichungen vorgeschlagen werden.

Eine Einbindung des Landschaftsschutzgebiets in die städtebauliche Konfiguration durch bspw. die Ausbildung und Vernetzung von Wegen vom Wettbewerbsgebiet in den Grünbereich ist jedoch wünschenswert.

## B.2 RAHMENBEDINGUNGEN

### B.2.1 STADT- UND LANDSCHAFTSRAUM

#### **Die Stadt Stuttgart**

Die Stadt Stuttgart liegt zentral im Bundesland Baden-Württemberg und ist sowohl Landeshauptstadt als auch mit ca. 610.000 Einwohnern (Statistisches Amt LHS, Juli 2023) die größte Stadt des Bundeslandes. Stuttgart liegt abgeschirmt im Neckarbecken, wobei der Neckar das nordöstliche Stadtgebiet durchfließt. Das eigentliche Stadtzentrum von Stuttgart liegt abseits des Flusses in einer Keupersenke und ist fast vollständig von einem Höhenkranz umgeben. Dieser Talkessel wurde ursprünglich vom Nesenbach und seinen Zuflüssen ausgeräumt. Die stadtbild- und landschaftsprägenden Randhöhen erheben sich um 100 m bis 240 m über den in südwest-nordöstlicher Richtung verlaufenden Stuttgarter Talkessel. Südlich des Innenstadtkessels erhebt sich die Filderebene parallel zum Neckartal.

#### **Dynamischer Entwicklungsraum**

Stuttgart ist ein zentrales Wirtschaftszentrum in einem der wirtschaftsstärksten Teile Europas und zieht seine Attraktivität aus einer breiten und innovativen Wirtschaftsbasis. Diese reicht von Automotive und Elektrotechnik bis hin zu Finanz- und Kreativwirtschaft. Der Strukturwandel hin zu Dienstleistungs- und Informationswirtschaft bringt neue Herausforderungen mit sich.

Die wirtschaftliche Entwicklung hängt eng mit der Verfügbarkeit von attraktiven Arbeits- und Wohnstandorten zusammen. Stuttgart zieht viele Pendler an und hat eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die begrenzte Fläche erfordert eine nachhaltige Innenentwicklung, um Ressourcen effizient zu nutzen.

Um angesichts des angespannten Wohnungsmarktes neue Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren, wurde die „Potentialanalyse Wohnen“ (PAW, 2021) durchgeführt. Mit der Kenntnisnahme des Endberichts hat der Gemeinderat eine Prioritätenliste mit den vielversprechendsten Entwicklungsräumen beschlossen, darunter der Parkplatz des "Bürocampus Wangen" (Kodak-Areal) entlang der Kemptener Straße (nordwestlicher Hang). Dies ist Teil der Bemühungen, der Wohnungsnot in Stuttgart entgegenzuwirken.

#### **Leitbild der Produktiven Stadt**

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat eine lange Geschichte als "Produktive Stadt" mit einer über 150-jährigen Industrialisierungsgeschichte. Dies spiegelt sich in einer Kultur des Tüftelns, des Erfindergeistes, des Handwerks, der hochtechnologischen Industrieproduktion und der Visionen urbaner Produktion und Wissensproduktion wider. Dieses kreative und produktive Handeln manifestiert sich in verschiedenen Formen, von industriellen Produktionsquartieren bis hin zu Forschungs- und Wissenschaftsstandorten sowie kreativen Quartieren.

Das Leitprojekt "Neue Mischgebiete für Stuttgart" (2022) in der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart richtet sich auf ein neues Leitbild der Stadtentwicklung aus, die "Produktive Stadt". Statt monofunktionaler Siedlungen sollen urbane Quartiere entstehen, die durch die Nutzungsmischung geprägt sind. Stuttgart betreibt eine konsequente Politik der Innenentwicklung und setzt auf eine Mischung verschiedener Nutzungsarten. Dies wird von verschiedenen Akteur\*innen gefordert, erste positive Projektinitiativen sind bereits erkennbar.

Die enge Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten bietet das Potenzial, zur Vielfältigkeit und Integrationskraft von Stadtquartieren beizutragen. Neue Formen der Produktion, des Wohnens, der Dienstleistungen und der sozialen Infrastruktur sollen gemeinsam entwickelt werden. Das

Ziel besteht darin, nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiere und Nachbarschaften durch Eigeninitiative und neue Formen der Zusammenarbeit zu fördern und zu schaffen.

### **Neue Leipzig Charta**

Im November 2020 wurde von den für Stadtentwicklung verantwortlichen Minister\*innen der Europäischen Union die „Neue Leipzig Charta – die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“ beschlossen. Neben der „gerechten“ und der „grünen“ Stadt wurde die „produktive Stadt“ als eine von drei Dimensionen nachhaltiger Stadtentwicklung benannt. Damit wurde auf allerhöchster europäischer Ebene die Notwendigkeit unterstrichen, sich den umfassenden Transformationsprozessen in den Städten zuzuwenden und die Grundlagen für eine digitale, dienstleistungsorientierte und CO<sub>2</sub>-arme Ökonomie auszubauen, Wissensgesellschaft sowie Kultur- und Kreativwirtschaft, Interdisziplinarität und Hybridität, Partizipation und Koproduktion zu fördern. Aber auch vielfältige Anreize und Bedingungen zu schaffen, um wieder mehr und neue vernetzte Produktionsformen in urbanen Räumen und neue Formen von Nutzungsmischung in hybriden Quartieren zu ermöglichen.

### **Klima-Fahrplan 2035**

Im Sommer 2022 hat der Gemeinderat das Ziel der Klimaneutralität nachgeschärft und entschieden: Stuttgart soll bereits 2035 klimaneutral sein statt wie bisher 2050. Grundlage zur Erreichung der Klimaneutralität ist die Studie „Net Zero Stuttgart“. Die Studie fordert die Umsetzung von 13 Maßnahmenpaketen in den Bereichen Strom, Wärme, Mobilität sowie Abfall- und Landwirtschaft.

Die Studie zeigt zudem auf, dass sich Stuttgart zukünftig auf deutlich mehr Extremwetterereignisse einstellen muss. Im Jahr 2050 wird mit bis zu 50 % regenreicheren Wintern und deutlich mehr Starkregenereignissen sowie gleichzeitig mehr als doppelt so vielen Hitzetagen mit über 30° Celsius gerechnet.

### **Das Neckartal**

Der Stuttgarter Stadt- und Landschaftsraum am Neckar ist durch großflächige Areale, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind, weitgehend fragmentiert und zudem durch bedeutende Erschließungsachsen (B10, Hedelfinger Straße/Ulmer Straße, Gleisanlagen, Neckar) durchzogen. Die industrielle und infrastrukturelle Prägung des Neckars spielt nach wie vor eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche Prosperität Stuttgarts. Der Neckar ist eine denkmalgeschützte kanalisierte Bundeswasserstraße, die die Häfen in Plochingen und Stuttgart an den Rhein und darüber hinaus an den weltweiten Schiffsverkehr anbindet.

Die heutige gewerblich-industrielle Nutzung gehört zur „Alten Industrieachse“, die sich von Zuffenhausen und Feuerbach im Nordwesten nach Südosten ins Neckartal zieht.

Die Randlage des Neckars, ist geschichtlich bedingt und industriell-gewerblich zu einer lokalen Ausprägung der ›Zwischenstadt‹ überformt worden. Die Wahrnehmung des Stuttgarter Neckartals ist geprägt von einem Gemenge aus idyllischen Lagen (Wangener Höhe), industriellen und gewerblichen Nutzungen, dem Hafen, wie auch historischen Ortskernen, die aufgrund früherer Überflutungen in einem gewissen Abstand zum Fluss liegen.

### **Landschaft und Grünordnung**

Die Umgebung des Kodak-Areals ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in der Vergangenheit, insbesondere in terrassierten Hanglagen. Heute überwiegt die Nutzung als Freizeitgrundstücke, und einige Bereiche werden zu Wäldern.

Die Wangener Höhe ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, und viele Teilflächen sind als Biotope geschützt. Der Landschaftsplan legt den Schwerpunkt auf Arten- und Biotopschutz sowie Freizeit und Erholung. Es gibt auch Wander- und Radfahrverbindungen entlang der westlichen und nördlichen Grenzen des Gebiets.

Ein wichtiger Planungsansatz stellt hierbei die Schaffung eines "Grünkorridors" dar, der die Wangener Höhe mit den Keuperhöhen des Schurwaldes verbinden soll. Dieser Ansatz zielt darauf ab, die Höhenlagen über den Neckar hinweg zu verknüpfen.

Im Talgrund dominiert heute die industrielle Nutzung, insbesondere der Stuttgarter Hafen. Verkehrsadern wie die Hedelfinger Straße, die B10 und Schienentrassen prägen das Gebiet und haben Auswirkungen auf die Umgebung, darunter Lärm- und Luftverschmutzung.

Die bebauten Flächen im Plangebiet sowie die angrenzenden besiedelten Gebiete im Talgrund weisen aufgrund ihrer geringen Grünflächen und hohen Versiegelungsraten starke Wärmeinseln auf. Dies bedeutet, dass das Plangebiet höhere Lufttemperaturen aufweist als die umliegenden Freiflächen. Die thermische Situation im Plangebiet wird verschärft durch einen geringen Wärmeabtransport infolge einer schlechten Durchlüftung des Plangebietes. Neben Behinderungen der Durchlüftung durch die städtische Bebauung führt auch die Lage der Stadt zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb in einer der windärmsten Regionen der Bundesrepublik zu einem stark eingeschränkten Luftmassenaustausch.

Örtliche Windsysteme und Luftströmungen spielen daher eine wichtige Rolle für die Kühlung des Plangebietes und auch für den Abtransport von Luftschadstoffen. Von den Höhen der Wangener Höhe hangabwärts zur Talsohle des Neckars fließende Kalt- und Frischluftströmungen haben eine übergeordnete Bedeutung für das lokale Stadtklima im Plangebiet (siehe auch gesondertes Kapitel Klima).

### **Stadtbezirk Wangen**

Wangen ist ein Stadtbezirk in Stuttgart, dessen Besiedlung bis ins 13. Jahrhundert zurückgeht. Wegen regelmäßigen Überschwemmungen des Neckars lag das alte Dorf erhöht und hat sich, seit seiner Eingemeindung im April 1905 zur Stadt Stuttgart, von einer zunächst landwirtschaftlichen, dann industriellen (langsame Ansiedlung von Industrie, Schiffbarmachung des Neckars um 1925, Entstehung bedeutender Industriebetriebe, darunter u. a. das Kodak-Areal) weiterentwickelt. Heute ist Wangen geprägt von gewerblichen, v.a. hochtechnologischen Nutzungen (wie das Sony Forschungszentrum) und einem hohen Wohnanteil.

Die Baustruktur Wangens ist sehr heterogen. Neben historischen Gebäuden im Zentrum um die Kelter und den Wangener Marktplatz sind Gebäude unterschiedlicher Baustile und viele gewerbliche Gebäude zu finden. Wangen bietet Naherholungsmöglichkeiten wie den Wangener Berg und ist geprägt durch die durchgrünte Hanglage.

Der Stadtbezirk weist derzeit eine Einwohnerzahl von ca. 9.300 Einwohner\*innen (Stand 31. Juli 2023) auf. Die Sozialstruktur Wangens zeichnet sich durch eine diverse Bevölkerung, viele Familien und kulturelle Vielfalt aus. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund und die Arbeitslosenquote erhöht. Das bürgerschaftliche Engagement an Gemeinwesen und Infrastrukturprojekten, die Anzahl der Vereine und Bürgerinitiativen sind in Wangen sehr ausgeprägt und machen den Stadtbezirk lebendig und attraktiv.

Westlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzend befindet sich der Aktivspielplatz Krempoli, der als wichtiger Ort für Wangener Kinder und Jugendliche gilt.



### **Verkehrsplanungen**

Der Stadtteil Wangen liegt an der Bundesstraße 10, das Kodak-Areal befindet sich in Verlängerung der Otto-Konz-Brücken unmittelbar an deren Zu- und Abfahrten und ist somit sehr gut an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Hedelfinger Straße sowie die Otto-Konz-Brücken sind die benachbarten Stadtteile Hedelfingen bzw. Ober- und Untertürkheim schnell erreichbar.

Zudem ist der Stadtteil Wangen über drei Linien (U4: Hölderlinplatz – Untertürkheim, U9: Hedelfingen – Heselach und U13: Hedelfingen – Feuerbach) sehr gut an das Stadtbahnnetz angeschlossen. Die Linien 9 und 13 verkehren ab der Haltestelle Hedelfinger Straße unmittelbar vor dem Kodak-Areal und gewährleisten eine direkte Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt. Der nächstgelegene S-Bahnhof (Untertürkheim) ist mit der Stadtbahn schnell zu erreichen; dort besteht auch Anschluss an einige Regionalzüge.

Mit dem Fahrrad ist Wangen über die Hauptradroute 2 zu erreichen. Die Hauptradroute 2 verbindet den Stadtteil mit der Stuttgarter Innenstadt und verläuft ebenfalls unmittelbar vor dem Kodak-Areal. Hinter dem Areal verlaufen untergeordnete Wirtschaftswege, die eine direkte Verbindung (zu Fuß/ mit dem Rad) zu den Kleingartenanlagen bzw. zum Wald bieten. Der Wangener Marktplatz befindet sich ca. 10 Gehminuten vom Kodak-Areal.

## **B.2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **B.2.2.1. BESTEHENDES PLANRECHT**

#### **Bestehendes Planrecht- Regionalplan**

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist gemäß aktuellem Landesentwicklungsplan (2002) als Oberzentrum und Verdichtungsraum festgelegt. Das Kodak-Areal wurde im Regionalplan der Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich übernommen. Westlich an das Kodak-Areal angrenzend legt der Regionalplan einen Regionalen Grünzug fest. Dieser ist als Vorranggebiet festgelegt und dementsprechend als Ziel der Raumordnung zu beachten (vgl. Plansatz 3.1.1.Z). Zudem übernimmt der Regionalplan südwestlich des Kodak-Areals das Landschaftsschutzgebiet Wangener Höhe nachrichtlich. Nördlich und südöstlich des Kodak-Areals übernimmt der Regionalplan eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich. Östlich und südöstlich des Kodak-Areals sind die Hedelfinger Straße als Stadtbahnlinie, die B10 als Straße für großräumigen Verkehr und angrenzend an die B10 die Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und angrenzend an den Regionalen Grünzug die Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Regionalplan nachrichtlich übernommen worden.

#### **Bestehendes Planrecht- Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stuttgart stellt im südlichen und südwestlichen Bereich eine Gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Bereich (heutiger OBI-Markt) wird eine Sonderbaufläche für Großflächigen Einzelhandel dargestellt. Das Flurstück 1153/1, das sich auf Hedelfinger Gemarkung befindet und den Übergang in den Landschaftsraum bildet, wird als eine LE-Fläche (Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen, z. B. Erholung, Klima, Wasser, Boden oder Flora/Fauna) dargestellt. Es liegt die Kennzeichnung von Flächen/Bereichen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (Altlasten)

vor. Die geplanten Nutzungen sind nur zum Teil aus dem FNP entwickelbar. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob eine Änderung bzw. Berichtigung der FNP-Darstellung notwendig ist.

Nördlich angrenzend wird im FNP eine Wohnbaufläche dargestellt, während im östlichen Bereich eine Gewerbliche Baufläche und südlich des Kodak-Areals eine Gemischte Baufläche dargestellt wird. Westlich angrenzend wird eine LE-Fläche (Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen, zB. Erholung, Klima, Wasser, Boden oder Flora/Fauna) und eine Grünfläche mit Jugendfarm/ Aktivspielplatz dargestellt. Die Otto-Konz-Brücken und die Kemptener Straße im Norden und Nordosten des Kodak-Areals sind als Grünkorridor/Grünnetzungen durch Siedlungsbereiche dargestellt.

#### **Bestehendes Planrecht - Gebiet**

Derzeit gelten die Bebauungspläne 2017/15-Arbeitsstättingebiet Wangen Süd (Flst. 319/1, 1153/1, 2664), 1996/18- Hedelfinger Straße Flurstück 319/2 (Flst. 319/2) und 1933/30-Gebiet zwischen Kirchweinberg/Biberacher-/Höhbergstraße Wangen (Flst. 319/3).

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll ein neuer Bebauungsplan entwickelt werden.

#### **Bestehendes Planrecht- Benachbarte Bebauungspläne**

Nördlich an das Kodak-Areal angrenzend gilt der Bebauungsplan 1973/54- Tettninger Straße Wangen. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet, einer GRZ von 0,3-0,4, einer GFZ zwischen 0,7-1,3 und einer Geschossigkeit von 2-3 Vollgeschossen festgesetzt. Eine Ausnahme hierbei bildet das Hochhaus an der Kemptener Straße mit 8 zulässigen Vollgeschossen.

Östlich der Hedelfinger Straße gilt der Bebauungsplan 2017/15-Arbeitsstättingebiet Wangen Süd, mit Verweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplan 1968/71 Hedelfinger Straße-Kesselstraße, der das Gebiet als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 2,0 und maximal 5-8 Vollgeschossen festsetzt. Südlich an das Kodak-Areal angrenzend wie auch südöstlich auf der anderen Straßenseite der Hedelfinger Straße sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **SIM**

Die geplante Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem Wohnraum regelt das SIM die Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch die Planungsbegünstigte sowie städtebauliche Qualitätsstandards für das Bauvorhaben.

Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, ist im Plangebiet geförderter Wohnraum herzustellen.

Ein festgelegter Prozentsatz (derzeit 30%) der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche für Wohnen ist für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen der Sozialmietwohnungen sind die Vorgaben aus den Durchführungshinweisen zum Landesraumwohlförderungsgesetz (DHLWoFG) bindend. Die Wohnflächenberechnung soll gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt werden.

## B.2.2.2. STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT

### Städtebauliches Rahmenkonzept

Der Transformationsraum entlang der Tallängsachse (Hedelfinger Straße) ist aktuell im Bereich zwischen Wangen-Süd und Hedelfingen-Nord von einigen Entwicklungen geprägt, die sowohl auf Grund ihrer Flächengröße als auch bedingt durch ihre räumliche und funktionale Neuordnung Chancen für die Weiterentwicklung des Gebietes bieten werden.

Zur Sicherstellung einer zukunftsfähigen Entwicklung des Stadtraums wurde ein Städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt. Es konkretisiert vorhandene räumliche Betrachtungen, zeigt städtebauliche Rahmenbedingungen auf und soll als Grundlage für anstehende Wettbewerbsverfahren dienen. Das Städtebauliche Rahmenkonzept wird der Auslobung als Anlage xx beigefügt.

## B.2.3 GUTACHTEN UND STUDIEN

### B.2.3.1 BODENGUTACHTEN UND ALTLASTEN

#### Baugrund

Basierend auf den umfassenden Baugrundaufschlüssen ergibt sich folgender Schichtaufbau des Untergrunds:

- Künstliche Auffüllungen
- Quartäre Rutschmassen (Rutschungsbildung laut geologischer Karte von Baden-Württemberg, begrenzt auf den Nordwesten)
- Auelehm (Ablagerungen des Holozäns)
- Neckarkies (jüngere Talfüllungen)
- Schichten des Gipskeupers (km1 / kmGr = Grabfeld-Formation)

#### Grundwasser und Schutzzonen

Das Grundwasser wird in einer Tiefe von etwa 4 bis 7 Metern unter dem Gelände erwartet und korreliert mit der Hydrogeologischen Karte von Stuttgart. Es erstreckt sich zwischen 220 m NN und 222 m NN und fließt in nordwestlicher Richtung, hauptsächlich in den Talablagerungen. Dieses Grundwasser ist mit dem Neckar hydraulisch verbunden und kann kurzfristig schwanken, wobei die Schwankungsbreite meist durch die Stauhaltung des Neckars begrenzt ist.

Im Gipskeuper gibt es eine schichtgebundene Wasserführung, wobei das Grundwasser an bestimmte wasserführende Schichten gebunden ist und durch bindige Zonen voneinander getrennt ist.

Aufgrund des Gipskeupers weist das Grundwasser in dieser Region des Neckartals erfahrungsgemäß erhöhte Sulfatgehalte auf. Dies könnte eine Anpassung der Betonauslegung auf die Expositionsklassen XA1 oder XA2 nach DIN 4030 erforderlich machen.

Das Baufeld liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg, sodass die wasserrechtlichen Auflagen voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben sollten.

Bei der Gründung sind die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung für die Außenzone zu beachten.

### **Geothermie**

Die Stellungnahme mit ersten Angaben zu Baugrund und Gründung von VESS I PARTNER ist der Auslobung als Anlage 07 beigelegt.

### **Bodenschutz**

Die Fläche des Kodak-Areals ist fast vollständig versiegelt und der Untergrund durch aufgrund von fortlaufender Reinigung nur noch geringen Grad an Schadstoffen belastet. Daher ist die Bodenqualität gemäß Planungskarte Bodenqualität Stuttgart mit der Qualitätsstufe 0=fehlend eingestuft.

### **Umgang mit Schadstoffbelastung und Bodensanierung im Kontext der Arealnutzung**

Das Kodak-Areal hat eine lange Geschichte der Grundwasser- und Untergrundsanierung, die seit etwa 30 Jahren durchgeführt wird, aufgrund hoher Schadstoffbelastung, insbesondere mit CKWs im Boden.

Der Schutz vor weiteren Verunreinigungen hängt stark von der Erhaltung der bereits versiegelten Flächen ab. Dies steht jedoch im Konflikt mit den Plänen zur Entsiegelung und Begrünung des Quartiers. Eine alternative Lösung stellt ein Rückbau der bestehenden Strukturen und der Neubau dar, begleitet von einer umfassenden Bodensanierung in einer Tiefe von mindestens 9 Metern an den Hotspot-Stellen. Gleiches gilt für Flächen, auf denen gezielt Niederschlagswasser versickert werden soll. Dieser Ansatz zielt darauf ab, die Schadstoffbelastung effektiv zu vermindern und eine unbelastete Nutzung des Areals zu ermöglichen.

Die Entscheidung zwischen dem Erhalt der versiegelten Flächen und der geplanten Entsiegelung und Begrünung erfordert eine sorgfältige Abwägung ökologischer, gesundheitlicher und städtebaulicher Aspekte. Es soll hierbei auch die Möglichkeit des Rückbaus und Neubaus mit umfassender Bodensanierung als langfristig sichere und nachhaltige Lösung in Betracht gezogen werden.

## **B.2.3.2 ARTENSCHUTZ UND BAUMSCHUTZ**

Im Plangebiet sind lediglich wenige seltene, gefährdete und streng geschützte Tierarten anzutreffen, insbesondere gebäudebewohnende Tierarten und Fledermausarten. Ein Vorkommen von Zauneidechsen in den westlichen Randbereichen des Gebiets, die zu den Grünflächen der Wangener Höhe führen, ist aktuell nicht vorzufinden, ist jedoch generell nicht gänzlich auszuschließen. Bisher gibt es keine Kartierungen des Artbestands, diese sollen jedoch in der Vegetationsperiode 2024 durchgeführt werden.

Die Planung von Gebäuden und Freiflächen soll so flexibel sein, dass die Arten, die diese Räume nutzen, auch nach der Umgestaltung des Gebiets ausreichend Lebensraum finden. Hierbei wird auf das planerische Konzept und die Herangehensweise von "Animal Aided Design" verwiesen.

Aufgrund des festgestellten Habitatpotenzials konnte das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Habitatpotenzialanalyse ergab, dass artenschutzrechtliche Konflikte aktuell nicht nachgewiesen werden, jedoch ganzheitlich nicht ausgeschlossen werden können. Solche Konflikte können insbesondere durch den Abriss von Gebäuden, die Rodung von Bäumen und Gehölzen oder Veränderungen in der Vegetation und Geländestruktur auftreten.

Beeinträchtigungen, die zum Töten von Tieren, zur erheblichen Beeinträchtigung von Tierpopulationen sowie zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können, sind zu vermeiden, zu minimieren und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Wenn möglich, sollen wertvolle alte Bäume in Abwägung mit den städtebaulichen Erfordernissen erhalten bleiben. Für den Verlust von artenschutzrelevanten Bäumen und Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Weitere Informationen zum Artenschutzgutachten mit Habitatpotenzialanalyse sowie zum Baumgutachten und zur Baumkartierung sind in Anlage 07 verfügbar.

### B.2.3.3 SCHALLSCHUTZ

#### **Verkehrslärm**

Die vorherrschende Lärmbelastung in der Gegend geht hauptsächlich auf den Verkehrslärm (einschließlich motorisierten Individualverkehrs und öffentlicher Verkehrsmittel) entlang der Hedelfinger Straße zurück. Diese Lärmbelastung wird sich voraussichtlich auch in der Zukunft fortsetzen. Dennoch ist anzunehmen, dass die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Verteilung der Nutzungen, bei der gewerbliche Aktivitäten entlang der Hedelfinger Straße und Wohnnutzung in Richtung des Hangs vorgesehen sind, dazu beitragen kann, die Gebietseinstufung, entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005, eines Urbanen Gebiets (MU), möglich ist.

#### **Gewerbe, Sport und Freizeit**

Aufgrund der geplanten Nutzungsverteilung und ihrer Anordnung sind keine bedeutenden lärmtechnischen Probleme zu erwarten. Hierbei sind Faktoren wie die Zufahrt zur Tiefgarage, Anlieferungsprozesse und Lüftungsanlagen zu berücksichtigen sowie auch weitere, nachfolgende Faktoren:

- Bei der Integration eines neuen Baumarktes ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Der Kundenparkplatz einschließlich Zufahrt und die Anlieferung sollten dabei eingehaust werden.
- Bezüglich Tiefgaragen- bzw. Quartiersgaragen 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.
- Gegenüber dem vorhandenen Sportplatz und der Tankstelle an der Hedelfinger Straße sollten keine Wohnnutzungen geplant werden.
- Sofern Sportangebote wie Bolzplätze oder Basketballfelder vorgesehen werden, ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) einzuhalten sind. Anhaltswerte für die notwendigen Abstände können folgendem Link aus der baden-württembergischen Lärmfibel entnommen werden: <https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=102&p2=5.2.5>

Die Ausarbeitung der Orientierenden Außenlärmmessung durch das Büro GN BAUPHYSIK (Anlage 07) soll dabei als Orientierung für die weitere Planung dienen. Um konkrete Aussagen über den vorliegenden Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäuden treffen zu können, wird im Zuge der weiteren Planung, die Erstellung einer Schallimmissionsprognose erforderlich.

#### B.2.3.4 VERKEHR

Das Mobilitätskonzept für das Wettbewerbsgebiet, entwickelt von MOND und gestützt auf die Verkehrsprognose von Karajan-Ingenieure, hat das Ziel, die Mobilität in der Region zu verbessern. Die Ausgangssituation von 2020 zeigt, dass Mobilität eine der zentralen Herausforderungen darstellt, mit Problemen wie übermäßigem Verkehrsaufkommen, Lärm und dem Ausbau von Radwegen.

In Workshops wurden Thesen im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept aufgestellt, darunter die Förderung einer zukunftsorientierten und mobilitätsarmen Nutzung, die Betonung von Aktivität und Mobilität im Quartier sowie die Entwicklung von Fahrradroutes zur Ergänzung des Stadtverkehrs. In diesem Kontext soll auch die Wangener Höhe an den richtigen Stellen für die Einbringung weiterer attraktiver Fahrradroutes und -zuwegungen aktiviert werden, um die Erschließung von Westen ebenfalls zu erleichtern.

Aufgrund der Veränderung des Modal-Splits sowie im Zuge der besseren Erschließung des Areals mit dem Fahrrad müssen auch Fahrradabstell bzw. -unterbringungsmöglichkeiten inklusive dazugehöriger Infrastruktur in der Konzeption in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden. Beispielfhaft wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein Bedarf von ca. 1.500 Fahrradstellplätzen erarbeitet.

Prinzipiell gilt für das Areal die Stellplatzsatzung der Stadt Stuttgart. Auf Grundlage des entwickelten Mobilitätskonzepts sowie den Nachhaltigkeitszielen des Projekts soll allerdings ein geringerer Stellplatzschlüssel in der Konzeption und Planung forciert werden. Dies ist ebenfalls stimmig mit der Vorgabe, dass PKW-Stellplätze nur in Tief- bzw. Hochgaragen vorzusehen sind (s. B.6.), deren Anzahl (s. B.3.6) sowie Fläche aber so weit wie möglich zu minimieren ist (s. B. 3.7.4). Beispielfhaft wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein Stellplatzschlüssel von 0,6 für ein zukunftsweisendes Quartier mit innovativem Mobilitätskonzept entwickelt. Dieser Wert kann als grobe Orientierung dienen.

Im Verfahren werden 40% der Stellplatzanzahl gem. des derzeitigen Stellplatzschlüssels der LBO vorgegeben. Bei gefördertem Wohnungsbau kann die Stellplatzanzahl entsprechend weiter reduziert werden.

Der Anspruch ein zukunftsfähiges Quartier zu entwickeln, geht damit einher, dass das Mobilitätsangebot auch noch für den Modal-Split in den kommenden Jahrzehnten (z.B. weniger Individualverkehr) attraktiv bzw. flexibel an jenen anpassbar sein muss. Ziel ist es, den Stellplatzschlüssel mittels Mobilitätskonzepten und zukunftsfähigen wie flexiblen Modellen im weiteren Verlauf auf ca. 0,25 zu senken. Diese Flexibilität muss in der Strategie für die bauliche Konzeption und Umsetzung des Quartiers berücksichtigt werden. Eine beispielhafte Idee, die im Zuge der Machbarkeitsstudie entwickelt worden war, ist die Errichtung einer Hochgarage, die zurückgebaut und an deren Stelle ein Bürogebäude errichtet werden kann, falls und sobald die zukünftige Veränderung des Modal-Splits die zusätzliche Kapazität einer solchen Hochgarage unnötig macht.

Die Ergebnisse dieser Diskussionen sind in der Auslobung als Anhang 08 zusammen mit der Verkehrsprognose von Karajan-Ingenieure und dem Mobilitätskonzept von MOND dokumentiert.

### B.2.3.5 MACHBARKEITSSTUDIE

Die Machbarkeitsstudie wurde im vorherigen Prozess von h4a und OSA Architekten als Annäherung an die Aufgabe und den Ort erstellt und mit der LHS diskutiert. Die Machbarkeitsstudie wird der Auslobung aus Transparenzgründen und zu Informationszwecken unter Anlage 09 beigelegt. Die Grundlage für den Wettbewerb bilden dabei ausschließlich die in der Auslobung formulierten Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen.

### B.2.3.6 NACHHALTIGKEITSLEITFADEN

Der Nachhaltigkeitsleitfaden für das Wettbewerbsareal ist ein umfassender Leitfaden, der die Entwicklung des Quartiers im Einklang mit den Prinzipien der Nachhaltigkeit lenken soll. Er dient als Leitfaden und Instrument, um die Vision eines ökologisch verantwortlichen und zukunftsfähigen Quartiers umzusetzen.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist es von größter Bedeutung, die im Leitfaden beschriebenen Nachhaltigkeitsaspekte sorgfältig zu untersuchen. Diese Aspekte bilden die Grundlage für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und können innovative und ökologisch verantwortliche Lösungen hervorbringen, die den aktuellen und kommenden Herausforderungen gerecht werden. Die gesetzlichen und strategischen Grundlagen dienen als Basis, um sicherzustellen, dass das Projekt im Einklang mit den geltenden Vorschriften und Zielen der Stadtentwicklung steht. Eine umfassende Analyse des Bestands wird erwartet, um die vorhandenen Ressourcen und Potenziale des Quartiers optimal zu nutzen.

Auf dieser Grundlage können gezielte Empfehlungen zur Nachhaltigkeit entwickelt werden, die verschiedene Maßnahmen von der Energieeffizienz bis zur Förderung der Biodiversität umfassen:

#### Ökologie:

- Berücksichtigung der **mikroklimatischen Einflüsse** auf das Quartier bei städtebaulicher Konzeption (Außenraumklimakomfort, Windverhältnisse, Lufttemperatur)
- Resilienz und Anpassungsfähigkeit auf **Klimawandel**
- Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der **Biodiversität** in und um das Quartier
- Der **Wasserkreislauf** soll ganzheitlich und unter Einbezug von Regen-, Frisch- und Abwasser auf Quartiersebene gedacht werden.
- Maßnahmen zur Minimierung des **Energiebedarfs** und zur Optimierung der **Energieversorgung**

#### Soziales:

- **Verbundenheit und Interaktion** mit dem Quartier fördern (Bspw. durch attraktive Nutzungen, Öffnen des Quartiers, Verbindung zur angrenzenden Natur schaffen)
- Steigerung der **Luftqualität** im Quartier und in der Nachbarschaft

#### Ökonomie

- Planung und Städtebau sollen die **Vermarktbarkeit** fördern (Individualität, Landmark, Nachhaltigkeit)
- **Nutzungsflexibilität** soll ein langfristig attraktives, resilientes und nachhaltiges Quartier entstehen lassen

Die Definition der Projektziele stellt sicher, dass die Quartiersentwicklung klare und messbare Ziele verfolgt, sei es die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Schaffung eines grünen und lebenswerten Umfelds oder die Integration erneuerbarer Energien.

Die im Nachhaltigkeitsleitfaden formulierten Nachhaltigkeitsaspekte sollen in die Planung und Gestaltung des Quartiers einbezogen werden, um sicherzustellen, dass es nicht nur die Qualität des Quartiers verbessert, sondern auch den Anforderungen einer sich wandelnden Welt gerecht wird. Ein nachhaltiges Quartier ist nicht nur ökologisch verantwortlich, sondern auch attraktiv und zukunftssicher. Daher hat die Umsetzung dieser Nachhaltigkeitsprinzipien im Planungsprozess höchste Priorität.

Der Nachhaltigkeitsleitfaden ist der Auslobung als Anlage 10 beigefügt.

### **B.2.3.7 MIKROSIMULATION UND KLIMA**

Die durch Werner Sobek durchgeführte Studie untersucht das Potenzial eines Designvorschlags im Vergleich zum aktuellen Zustand. Die Mikroklimasimulation erfolgt mithilfe von ENVI-met, einer Software, die dreidimensionale Atmosphärensimulationen mit der individuellen Energiebilanz verschiedener Oberflächen kombiniert. Dadurch werden dynamische Prozesse an Wänden, Böden und Dächern detailliert dargestellt.

Zusammenfassend ergab die Mikrosimulation folgende Auswirkungen des auf Basis der Machbarkeitsstudie geplanten Neubaus auf das lokale Mikroklima:

- Verbessertes Außenraumklima, insbesondere im Sommer, für die Nutzer.
- Senkung der Lufttemperatur im Sommer.
- Positive Effekte nicht nur im Planungsgebiet, sondern auch in der näheren Umgebung.

Die Mikrosimulation ist der Auslobung als Anlage 11 beigefügt.

## **B.3 AUFGABENSTELLUNG**

### **B.3.1 STÄDTEBAU**

#### **Präambel**

Im städtebaulichen Konzept sollen übergeordnete Werte vermittelt werden, die sich im Quartier wiederfinden sollen. Flexibilität und ein klarer Fokus auf den Menschen sollen im Vordergrund der Neukonzeption des Kodak-Areals stehen, das als zentraler „Ort der Begegnung“ entwickelt werden soll. Soziale Aspekte wie Gemeinschaft und Miteinander sollen gefördert werden. Die Integration von sozialen Aspekten wie Musik, Kunst, Produktivität, Kreativität und Innovation stellen dabei wichtige Aspekte dar. Das Quartier soll zukünftig Raum für neue Arbeitsformen, Innovation und Handwerk bieten. Das Kodak-Areal ist als offenes Quartier nach dem Leitbild der Neuen Leipzig-Charta im Sinne der gerechten, grünen und produktiven Stadt neu zu konzipieren.

#### **"Stadt der kurzen Wege" | Räumliche und programmatische Vernetzung von Wangen und Hedelfingen**

Die Neuprogrammierung des Kodak-Areals als gemischtes Stadtquartier mit innovativen Wohn- und Arbeitsformen sowie attraktiven Lebensformen nach dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ mit hoher Identifikation und Lebensqualität soll als wichtiger Entwicklungsimpuls und als



Chance für die Neckarvororte Wangen und Hedelfingen dienen und diese mit dem Quartier räumlich und programmatisch vernetzen, um so die Verzahnung der Stadtbezirke Wangen und Hedelfingen langfristig zu fördern.

### **Gestaltung des öffentlichen Raums für Belebung und Austausch**

Die baulich-räumliche Auseinandersetzung mit der Umgebung und den Übergangszonen, insbesondere den Freiräumen, den Nutzungen, der Körnung sowie der Höhenentwicklung zwischen dem Kodak-Areal und der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung, des Gewerbequartiers „Kesselstraße/ Heiligenwiesen“ und der Wangener Höhe soll neben einer adäquaten Adressbildung und der Gestaltung des „Quartiersauftritts“ an der Hedelfinger Straße auch den Bestandserhalt des identitätsstiftenden U-Gebäudes („Kodak-Gebäude“) aus den 1930er Jahren sowie vielfältige, öffentlichkeitswirksame und frequenzbringende Nutzungen der Erdgeschosszonen berücksichtigen.

Dies kann durch einen „Boulevard-Charakter“ und eine Baum-Allee-Ausbildung entlang der Hedelfinger Straße oder die Schaffung von verschiedenen Blickachsen und Spannungsfeldern zwischen den Gebäuden unterstützt werden, sodass der öffentliche Raum eine nachhaltige Belebung erfahren kann und zusätzlich die Vernetzung von Nutzenden und Nachbarschaften langfristig gefördert wird. Als oberste Prämisse soll das Quartier geöffnet und Austausch und Belebung geschaffen werden.

### **Flexible Gebäudestrukturen für zukünftige Bedürfnisse**

Die Gebäudestrukturen und Architekturen sollen der Dynamik unserer Zeit langfristig standhalten, um so auch auf zukünftige Nutzungsänderungen und sich ändernde Bedürfnisse flexibel reagieren zu können.

Der Planung von belebten Erdgeschosszonen soll ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Es können hierbei entwurfsabhängig kombinierte und gemischte Wohn- und Arbeitsformen/-typologien, die Aspekte der Individualität und der Gemeinschaftlichkeit in der Entwicklung und im Prototyping generationsübergreifend, experimentell und flexibel vorausdenken.

In den aufgehenden Geschossen wünscht sich die Ausloberin durchgängige Nutzungen, zum Beispiel Wohnen oder Gewerbe.

Ein angemessenes Verhältnis von Dichte und Freiraum (im Sinne des Prinzips der doppelten Innenentwicklung) soll Lösungen für eine sehr hohe Aufenthaltsqualität mit einer angemessenen Mischung aus Landmarkgebäuden, Begrünung, Plätzen und Wegeführung aufzeigen.

### **Vernetzung und Qualifizierung der Freiräume und Grünflächen**

Hierbei soll im Besonderen mit der Vernetzung und der Qualifizierung der Freiräume und Grünflächen nach dem „Schwammstadt-Prinzip“ ein sichtbares und erlebbares Zusammenspiel von Nutzungen und Außenräumen gestaltet werden, welches durch multicodierte Nutzungen der Freiflächen mit sozialem, ökologischem und ökonomischem Mehrwert unterstützt werden soll. Insbesondere mit der angrenzenden Waldfläche kann eine Vernetzung vorgeschlagen werden.

### **Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden**

Innerhalb des Quartiers sollen Plätze mit eigener Qualität und sehr hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Multifunktionale Freiflächen und Sportangebote sollen darüber hinaus angeboten werden, um so die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner und Nutzenden zu fördern.

### **Quartiersmitte als sozialer Treffpunkt und Identifikationsort**

Eine zentrale Quartiersmitte, ein „Dorfplatz“ oder zentrale Quartiersmittelpunkte können als soziale Treffpunkte dienen und nachhaltig zur Belebung und Identitätsstiftung des Quartiers beitragen.

### **Vielfältige und gemeinschaftliche Freiräume**

Gemeinsam nutzbare und verbindende Freiräume sollen hierbei als gemeinschaftliche Freibereiche im Haus, als Nachbarschaftliche Freibereiche, als halböffentliche oder als nicht durch eine klare Zuordnung definierte Freibereiche, den Gedanken einer Aneignungsoffenheit Rechnung tragen.

### **Symbiose von Stadt und Landschaft**

Gleichzeitig sollen die Potenziale der zweiten Reihe des Grundstückes genutzt werden. Hierbei stellt ein wichtiger Aspekt der Einbezug der angrenzenden Waldfläche und Wangener Höhe dar. Durch eine Verzahnung des Wettbewerbsgebietes mit dem angrenzenden Waldgebiet soll eine Symbiose aus Stadt und Landschaft geschaffen werden, die die Aufenthalts- und Lebensqualität der Bewohnenden weiter steigen lässt.

### **Nachhaltige Mobilität und Verkehrsfreiheit des Gebiets**

Um das Ankommen im Quartier zu verbessern, sind verschiedene Mobilitätsformen zu berücksichtigen. Dazu zählen der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV), Fahrradwege für Radfahrer, sichere Gehwege für Fußgänger\*innen und auch die Berücksichtigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), da Stuttgart ein bedeutender Pendler-Standort ist.

Ein wichtiger Schwerpunkt ist hierbei auf die Schaffung eines verkehrsfreien Quartiers zu legen, um eine angenehme und nachhaltige Lebensqualität zu gewährleisten.

### **Gestaltung eines attraktiven Entrées und Verbesserung des Quartierszugangs von der U-Bahn-Haltestelle**

Vorschläge für eine Verbesserung der bestehenden Antrittssituation von der U-Bahn-Haltestelle "Hedelfinger Straße" ins Quartier sind aufzuzeigen. Im Zuge der Gestaltung eines attraktiven Entrées ist es möglich die Durchlässigkeit der U-Gebäude entwurfsabhängig zu prüfen. Ein Durchbruch von Bestandsgebäuden kann hierbei in Betracht gezogen werden.

## **B.3.2 FLEXIBLER PLANUNGSANSATZ I REALISIERUNGSSTUFEN**

Die Auftraggeberin plant die Neugestaltung des Kodak-Areals in Bauabschnitten. Von den Wettbewerbsteilnehmern wird erwartet, dass sie ein städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept entwickeln, das eine tragfähige und schlüssige Stufenkonzeption für die Umsetzung enthält. Dieses Konzept soll neben gestalterischen und funktionalen Aspekten auch wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Umsetzung der Maßnahmen auf aktuelle Herausforderungen reagiert und sowohl die bestehende Situation als auch mögliche Entwicklungen vor Ort in Betracht zieht.

## **B.3.3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

Planungsrechtlich ist die Neukonzeption des Kodak-Areals als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Bei der Planung sind zudem die nachfolgenden planungsrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen:

### **Gliederung in zwei Teilbereiche mit Schwerpunktnutzungen**

Das Wettbewerbsgebiet soll in zwei Teilbereiche unterteilt werden, wobei entlang der Hedelfinger Straße eine gewerbliche Ausrichtung mit höherer Dichte angestrebt werden soll. Im Gegensatz dazu wird der nordwestliche Bereich für Wohn- und soziokulturelle Nutzungen mit mittlerer Dichte vorgesehen. Die Planung strebt eine soziale Durchmischung auf Quartiers-, Nachbarschafts- und Gebäudeebene an.

### **Dichte und bauliche Nutzung**

Aufgabe des städtebaulichen Entwurfes ist es sowohl die städtebauliche Qualität als auch die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Die Dichte der Bebauung (GRZ, GFZ) soll sich im Rahmen der Orientierungswerte nach BauNVO §17 für Urbane Gebiete (MU) bewegen, die auf das gesamte Wettbewerbsgebiet bezogen sind. Für ein Urbanes Gebiet (MU) liegen die Orientierungswerte für die GRZ bei 0,8 sowie für die GFZ bei 3,0.

### **Höhenentwicklung und Hochhausrichtlinien**

Höhenentwicklung und Hochhausrichtlinien

In Bezug auf die Höhenentwicklung ist geplant, eine Bauweise mit 4-6 Geschossen zu realisieren, wobei stadtklimatische Aspekte und die Topografie berücksichtigt werden sollen.

Eine maximale Bauhöhe von 20 m soll im Allgemeinen nicht überschritten werden. Eine städtebauliche Akzentuierung durch bis zu drei, punktuell gesetzte, in ihrer Höhenentwicklung moderate Hochpunkte ist möglich, sofern diese aus städtebaulicher Sicht attraktiv und sinnvoll sind. Die Durchströmbarkeit des Plangebietes ist sicherzustellen und eine abschirmende Wirkung durch die geplante Bebauung ist zu verhindern. Die Wirkung der Hochpunkte auf das Mikroklima hinsichtlich Bauhöhe, Um- und Durchströmbarkeit wird in der Bewertung der Ergebnisse Eingang finden.

### **Durchlässigkeit und Vernetzung**

Die Durchlässigkeit des Quartiers ist von großer Bedeutung. Dabei ist zwingend der Kaltluftabfluss zu berücksichtigen.

Eine innere Durchwegung mit Platzfolgen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung wird angestrebt, die Fußgängern gewidmet ist. Die Wegebeziehungen sollen bestehende Bezüge aufnehmen, wie etwa bestehende Wegebeziehungen, den Übergang zur Landschaft und charakteristische Freiraumelemente.

Die Planung soll zudem Aspekte der Schaffung von Begegnungsflächen und programmatischen Aktivierungen beinhalten, um Orte des Zusammenkommens zu schaffen und die Vernetzung im gesamten Quartier zu fördern.

## **B.3.4 NUTZUNGSBAUSTEINE**

Das Nutzungskonzept für das Kodak-Areal sieht eine vielfältige Mischung von Nutzungen vor, die miteinander interagieren und sich gegenseitig bereichern, um ein nachhaltig, ganztägig belebtes und vielfältiges Quartier mit Synergien für die Quartiersbelebung zu schaffen. Es sollen Gewerbe, Wohnen, Hotel, öffentliche Einrichtungen, nicht-innenstadtrelevanter Handel zur Versorgung des Quartiers und Gastronomie berücksichtigt werden.

Im Erdgeschossbereich des gesamten Quartiers sollen vorwiegend öffentlich zugängliche Nutzungen untergebracht werden, um den öffentlichen Raum zu beleben und das Quartier auch für externe Besucher attraktiv zu gestalten.

Dieses breite Spektrum an Nutzungen soll so sicherstellen, dass das Quartier ein lebendiger und attraktiver Ort wird, der sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den Anforderungen der umliegenden Gemeinschaft gerecht wird.

Insgesamt soll der Wohnanteil ca. 20 - 30% des zusätzlich geschaffenen Baurechts betragen und mind. 150-200 Wohneinheiten entstehen.

Im **gewerblich geprägten Bereich** zur Hedelfinger Straße sind folgende Nutzungen Vorschläge oder erste Ideen, die entwurfsabhängig geprüft werden können:

- **Büros:** Für Unternehmen und Dienstleister. Bezogen auf den Anteil an der gesamten gewerblichen genutzten Fläche, ist Büro als Hauptnutzung vorzusehen, orientierend am Büroanteil in der Machbarkeitsstudie.
- **Bildungsbausteine:** für die Wilhelmsschule Wangen im Bereich Hedelfinger Straße/Kempener Straße können entwurfsabhängig Vorschläge für die Möglichkeit zukünftiger Nutzung und Kooperationen aufgezeigt werden. Darüber hinaus kann die Einrichtung einer speziell auf den Stadtteil Wangen ausgerichteten Stadtteilbibliothek angedacht werden. Diese Bibliothek könnte eine wichtige Bildungs- und Kulturressource für den Stadtteil sein.
- **Forschungs- und Dienstleistungsangebote:** Dies könnte Raum für innovative Forschungseinrichtungen und Dienstleister bieten.
- **Gewerbe mit urbaner Produktion und Forschungscharakter:** Hier könnten innovative Produktionsbetriebe mit Fokus auf Forschung und Entwicklung angesiedelt werden.
- **Kombinierte Wohn- und Arbeitsformen:** Möglichkeiten für Menschen, in ihren Arbeitsräumen zu leben oder flexible Arbeits- und Wohnformen zu nutzen.
- **Kulturelle und soziale Einrichtungen:** Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen und soziale Aktivitäten.
- **Einzelhandel:** Zur Sicherstellung der Grund-/Nahversorgung sind Flächen für Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Läden) vorzuschlagen.
- **Integration eines Baumarktes:** Trotz der in der Regel einhergehenden Einschränkung der städtebaulichen Flexibilität, ist eine Einbindung eines neuen Baumarktes (mit ca. 6.000 - 8.000 m<sup>2</sup> Mietfläche) entwurfsabhängig vorzuschlagen. Der bisherige Standort des OBI-Marktes muss nicht weiter berücksichtigt werden.
- **Hotel:** 3 oder 4-Sterne-Design-Konzept.

Im **wohn- und soziokulturell geprägten Bereich** (nordwestlicher Hangbereich) sind (abgesehen von einem auch gewerblich genutzten Erdgeschoss) folgende Nutzungen denkbar und entwurfsabhängig vorzuschlagen:

- **Wohnraum:** Insgesamt soll der Wohnanteil ca. 20-30% des zusätzlich geschaffenen Baurechts (Gesamt BGF Neu abzüglich bestehende BGF) betragen. Das Maß ist abhängig des städtebaulichen Entwurfes zu ermitteln. Jedoch sollen mindestens 150-200 Wohneinheiten geschaffen werden.  
Ein festgelegter Prozentsatz (derzeit 30%) der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche für Wohnen ist für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

- **Zeitgemäße Wohn- und Lebensformen:** Dazu gehören moderne Wohnkonzepte, die den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen.
- **Wohnangebote für besondere Bedarfsgruppen:** Angebote, die speziell auf die Bedürfnisse bestimmter Gruppen zugeschnitten sind.
- **Verschiedene Wohnformen:** Eine Mischung aus verschiedenen Wohnkonzepten, darunter klassisches Wohnen, sozialer Wohnungsbau (zum Beispiel 1 – 2-Zi-Whg. bis 45 m<sup>2</sup>, 2-Zi-Whg. bis 60 m<sup>2</sup> und 4 – 5-Zi-Whg. bis 95 m<sup>2</sup>), gewerbliches Wohnen (wie studentisches Wohnen, Micro Living und Mehrgenerationenwohnen). Generell sind hauptsächlich eher kompakte, kleinere Wohnungen (z.B. vorrangig 2-3 Zimmer, max. 4 Zimmer für die Hauptzielgruppe junge Familien) gewünscht.

#### B.3.4.1 ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN I GEMEINBEDARF

Folgende öffentliche Nutzungen und Nutzungen für den Gemeinbedarf stellen erste Ideen der Ausloberin dar, die entwurfsabhängig vorgeschlagen werden können:

- **Sporteinrichtungen:** Das Quartier soll verschiedene Sportmöglichkeiten bieten, darunter beispielsweise ein Fitnessstudio, Boulderflächen zum Klettern, Padel-Tennisplätze und Basketballfelder. Möglicherweise können auch die Dachflächen für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Ein Trimm-Dich-Pfad im Freien könnte die Gesundheit und Fitness der Bewohner fördern.
- **Bolzplatz:** Die Verortung eines Bolzplatzes ist entwurfsabhängig zu prüfen. Hierbei sind potenzielle Konflikte mit Wohnnutzungen zu berücksichtigen und zu minimieren.
- **Gastronomie:** Eine breite Bandbreite von Restaurants und Cafés ist vorzusehen, um die kulinarischen Bedürfnisse der Bewohner zu erfüllen.
- **Quartiersmanagement:** Ein zentrales Quartiersmanagement soll eingerichtet werden, das als Anlaufstelle für alle Bewohner und Nutzer des Quartiers dienen soll. Es wird koordinierende Aufgaben übernehmen, um ein reibungsloses Zusammenleben und -arbeiten zu gewährleisten.
- **Mobility Hub:** Die Verortung eines oder mehrerer Mobility Hubs, der verschiedene Mobilitätsdienste und -angebote bündelt, ist zu prüfen. Ein solcher Hub soll dazu beitragen, die Mobilität der Bewohner im Quartier zu erleichtern und verschiedene Transportmöglichkeiten zu koordinieren und anzubieten. Dies ist besonders wichtig, um nachhaltige Mobilitätsoptionen zu fördern, die Belebung des Quartiers durch vielseitigere Anbindung zu fördern und den Verkehr innerhalb des Quartiers zu optimieren.

Die geplanten Einrichtungen und Angebote sollen sicherstellen, dass das Quartier nicht nur ein attraktiver Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben ist, sondern auch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Dienstleistungen für seine Bewohner bietet. Dies trägt zur Schaffung einer lebendigen und vielfältigen Gemeinschaft bei.

#### B.3.4.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Eine Durchmischung der sozialen Zielgruppen sowohl in Bezug auf die Bewohnerschaft als auch die Beschäftigten im Stadtquartier ist ein wichtiges Anliegen. Je nach Quartierslage sollen daher unterschiedliche Nutzungen (mit entsprechenden Raumhöhen) in den jeweiligen Quartieren untergebracht werden.

Die Angebote in den Erdgeschoss-Zonen sollen offen und niederschwellig gedacht sein und als „Kontaktzonen“ dienen. Sie sollen Synergien schaffen anstatt Konkurrenzen und einen Mehrwert für die unmittelbare Umgebung und den Stadtteil insgesamt darstellen. Die Aneignung des Außenraums durch die Nutzungen im Erdgeschoss ist wünschenswert. In den Erdgeschossen sollen zur Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum soziale Infrastrukturen (u.a. Kitas mit entsprechenden Freiräumen) und weitere nicht-Wohnnutzungen (z.B. Werkstatt, Co-Working, Gastronomie und versorgungsrelevanter Einzelhandel) vorgesehen werden.

#### B.3.4.2.1 Kita

Der Bedarf an Kitaplätzen ist proportional zu der Größe des errichteten Wohnraums zu errechnen. Beispielhaft ausgehend von der Machbarkeitsstudie sollte von einem Bedarf von mindestens 4 Gruppen (ca. 2 Gr. 0-3 Jahre; 2 Gr. 3-6 Jahre) für die neuen Wohneinheiten ausgegangen werden. Dies entspricht einer Hauptnutzfläche von rund 550 m<sup>2</sup> zzgl. 38 % Verkehrsfläche. Als Außenbereich sind 10 m<sup>2</sup>/ Kind anzusetzen, also bei oben genannter Gruppengröße 600 m<sup>2</sup>. Bei mehr Wohneinheiten ist der Bedarf entsprechend anzupassen. Eine ausreichende Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen stärkt den Standort nicht nur in der Attraktivität für die zukünftige Bewohner- und Belegschaft am Standort, sondern trägt zur Belebung des Quartiers und einer guten Durchmischung bei.

Im Falle der Realisierung von ca. 150-200 Wohneinheiten auf dem Areal wäre planerisch eine **mindestens 4-gruppige Kindertageseinrichtung** vorzusehen. Es ist von folgender Aufteilung auszugehen:

- 2 Gr. Ganztagesbetreuung: 20 Plätze (0-2 Jahre)
- 2 Gr. Ganztagesbetreuung: 40 Plätze (3-6 Jahre)

Für die Planung der Kindertageseinrichtungen im Kodak-Areal sind die folgenden Vorgaben und Leitgedanken zu berücksichtigen:

- **Öffnung der Kita nach außen:** Ein wichtiger Leitgedanke ist die Öffnung der Kindertageseinrichtung nach außen, um sie in bestehende Infrastrukturen und Sozialräume einzubinden. Synergetische Kooperationsmodelle mit anderen sozialen Infrastrukturen sind erwünscht.
- **Barrierefreier Außenbereich:** Der private Außenbereich der Kindertageseinrichtung, der ausschließlich von den Einrichtungen privat genutzt wird, soll barrierefrei gestaltet sein und Möglichkeiten zum wetter- und sonnengeschützten Spielen der Kinder bieten. Es soll hierbei auch eine geordnete Abhol- und Abgabesituation für die Kinder berücksichtigt werden.
- **Bauweise:** Die Kita sollte am besten im Erdgeschoss bis max. 1. Obergeschoss verortet werden. Die Betreuung der U3-Gruppen (Kinder von 0-3 Jahren) soll aus Brandschutzgründen ausschließlich im Erdgeschoss erfolgen.
- **Integration und Verträglichkeit:** Besonderes Augenmerk soll auf die Verträglichkeit von Kindertageseinrichtung und Wohnen gelegt werden, insbesondere hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte im Außenbereich.

Die Planung der Kindertageseinrichtung soll diese Vorgaben und Leitgedanken berücksichtigen, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Kinder und ihrer Betreuer erfüllt werden und eine sinnvolle Einbindung in das Quartier gewährleistet ist.

#### **B.3.4.2.2 Offene Kinder- und Jugendarbeit/Jugendsozialarbeit**

Offene Kinder- und Jugendarbeit unterstützt junge Menschen in ihrer Entwicklung zu eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeiten und trägt dazu bei Benachteiligung zu vermeiden und abzubauen. Ziel ist es, Entwicklungschancen durch soziale Integration zu erhöhen und damit auch schulischen Erfolg zu fördern.

Im weiteren Planungsverlauf ist das Miteinplanen von Flächen für Begegnung und Bewegung für Jugendliche zu prüfen, um die Verknüpfung der bestehenden und neuen Bewohnerschaft sowie der benachbarten Schule zu fördern. Sinnvoll wäre ggf. eine Fläche/Räume (ca. 130 m<sup>2</sup> zuzüglich Küchenzeile, Sanitärbereich sowie Aufenthaltsmöglichkeiten im Außenbereich) zu reservieren, um dort ein mitverwaltetes Jugendcafé/Jugendraum mit pädagogischer Begleitung einzurichten. Als minimale Anforderung wäre eine Fläche/Platz im öffentlichen Raum z.B. durch Sportangebote (wie z.B. Calisthenics Park o.ä.) zu berücksichtigen. Die attraktive Gestaltung hierbei ist wesentlich, um einen sicheren, angenehmen Aufenthaltsort zu schaffen.

Zukünftige Nutzungs- und Kooperationsmöglichkeiten der Werkrealschule der Wilhelmsschule Wangen mit Neubauten im Bereich Hedelfinger Straße/ Kemptener Straße sind grundsätzlich vorstellbar und wünschenswert. Konkrete Flächenbedarfe können aber derzeit noch nicht angegeben werden. Diese wären im Zuge der weiteren Planungen nach dem Städtebaulichen Wettbewerb zusammen mit potenziellen Projektpartnern zu sondieren.

#### **B.3.4.2.3 Pflege, Wohnen für besondere Bedarfsgruppen**

Grundsätzlich ist das Thema der generationenübergreifenden Infrastruktur zu berücksichtigen, beispielsweise in Form von Generationenwohnen.

Die Versorgung von Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf und damit eine hohe Versorgungssicherheit für pflegebedürftige Menschen ist Voraussetzung für ein generationenfreundliches Quartier. Daher wird bei allen städtebaulichen Quartiersentwicklungen pflegerische Infrastruktur berücksichtigt. Auch im Kodak Quartier soll Wohnen in allen Lebensphasen ermöglicht werden.

Laut Altenhilfeplanung des Sozialamts sind dafür auf Basis der Flächengröße der Machbarkeitsanalyse z.B. folgende Wohnangebote vorzusehen. Bei mehr Wohneinheiten ist der Bedarf entsprechend anzupassen:

- eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für 12 Personen (ca. 400 m<sup>2</sup>) ein Standort für einen ambulanten Pflegedienst (ca. 150 m<sup>2</sup>) + entsprechende Parkmöglichkeiten
- Räumlichkeiten für eine Tagespflege für 15 Personen (ca. 300 m<sup>2</sup>)

Zusätzlich sollen weitere Sonderwohnformen an dafür geeigneten Stellen im Quartier benannt und untergebracht werden. Die Sonderwohnformen sollten vielfältige Aspekte berücksichtigen, wie:

- Sechs barrierefreie bezahlbare Seniorenwohnungen
- eine Wohnung für zwei Personen und zwei Einzelappartements, jeweils barrierefrei und zu einem sozialverträglichen Mietpreis
- drei 4-5-Zimmer-Sozialwohnungen für große Familien in Flüchtlingsunterkünften oder Fürsorgeunterkünften.

## B.3.5 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

### B.3.5.1 Urbane Bewegungsräume

Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt das klare Ziel, ein engmaschiges und qualitativ hochwertiges Versorgungsnetz für Sport- und Bewegungsaktivitäten aufzubauen und sicherzustellen, dass alle Bürgerinnen und Bürger in verschiedenen Lebensbereichen Möglichkeiten für körperliche Aktivitäten haben. Dieses Ziel beinhaltet auch die Entwicklung von Stuttgart als vernetzten Bewegungsraum und die Integration von Sport und Bewegung in die städtische Sozialraumplanung.

Im Kontext des Kodak-Areals sollen Sport- und Bewegungsflächen so angelegt werden, dass sie für Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit leicht erreichbar und zugänglich sind. Dabei wird die Idee einer "bewegten Stadt" verfolgt, die sich als roter Faden durch den Planungsbereich zieht. Dies beinhaltet auch eine bewegungsfördernde Gestaltung des öffentlichen Raums. Der Bedarf an Sport- und Bewegungsflächen ist auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung und der Nutzergruppen entwurfsabhängig vorzuschlagen. Dies ist wichtig, um sicherzustellen, dass die Flächen den Bedürfnissen der Gemeinschaft entsprechen.

Die Sport- und Bewegungsflächen sollen so platziert werden, dass sie gut in die bestehenden sozialen Strukturen des Stadtteils integriert sind. Die Vernetzung mit Schulen, Kitas, Kultur- und Bildungsangeboten kann die positiven Auswirkungen verstärken.

#### **Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität**

Die Flächen sollen multifunktional gestaltet werden, um verschiedene Sport- und Bewegungsaktivitäten zu ermöglichen. Dies maximiert die Nutzung und trägt zur Vielfalt der Angebote bei. Bei der Gestaltung der Sport- und Bewegungsflächen soll die Aufenthaltsqualität eine wichtige Rolle spielen. Dies schafft attraktive Orte für Menschen, um sich zu bewegen, zu entspannen und soziale Kontakte zu pflegen.

#### **Vermeidung von Nutzungskonflikten**

Insbesondere in Wohngebieten ist darauf zu achten, Konflikte zwischen den Nutzern der Sport- und Bewegungsflächen und den Anwohnern zu vermeiden. Dies kann beispielsweise durch eine sorgfältige Gestaltung und Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Die Integration von Sport- und Bewegungsflächen im Kodak-Areal soll diese Grundsätze berücksichtigen, um sicherzustellen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers Zugang zu qualitativ hochwertigen Sport- und Bewegungsmöglichkeiten haben und dass diese Flächen zu einer lebendigen und gesunden Gemeinschaft beitragen.

### B.3.5.2 Öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche

Öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Quartiers bei. Da das geplante Quartier etwas abgelegen von benachbarten Quartieren liegt, sind im Zuge der Entwicklung des Gebiets innere Qualitäten zu schaffen. Insbesondere ist bei der Freiraumgestaltung auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu achten. Die Freiräume sollten altersübergreifend bewegungsfördernde Elemente enthalten (z.B. beispielbares Stadtmobiliar, erlebbare Wasserelemente, ...)

Zugunsten der Allgemeinheit / Gemeinschaft ist anzustreben, die gemäß § 9 LBO geforderten Spielplätze als qualitätsvolle Freizeitflächen zu schaffen und so auszugestalten, dass sie gut in



die Gesamtfreiraumgestaltung integriert sind. Sie sollen als Orte der Begegnung ausgestaltet werden, die Kommunikation ermöglichen.

Um eine angemessene Versorgung für ein kinder- und jugendgerechtes Quartier zu bieten, sind zusätzlich mit 2 m<sup>2</sup> öffentlichen Spielflächen/Einwohner\*in zu rechnen. Bei 150 - 200 Wohneinheiten mit je 2,3 EW ergibt sich ein Bedarf für eine öffentliche Spielfläche im Umfang von ca. 690-920 m<sup>2</sup>. Öffentliche Spielflächen sind immer zuzüglich der LBO-Spielflächen zu betrachten.

Bei Wahrung der jeweiligen Funktion sind evtl. anteilige Multicodierung von öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendlichen mit entweder öffentlichen Grünflächen oder urbanen Bewegungsräumen möglich. Maßgeblich ist immer, dass der jeweilige Charakter erhalten bleibt.

### **B.3.5.3 Nachhaltige Freianlagen**

Die Planung für das Kodak-Areal legt einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Die nachfolgenden Aspekte sind entwurfsabhängig bei der Planung nachhaltiger Freianlagen zu berücksichtigen und sinnstiftend zu integrieren:

#### **Vermeidung von Wärmeinseleffekten**

Die Gestaltung der Gebäude, ihre Höhe, Kubatur und Ausrichtung sollen an den klimatischen Anforderungen ausgerichtet werden, um Wärmeinseleffekte zu vermeiden. Die Durchlüftung des Gebiets in Ost-West- und Süd-Nord-Richtung ist durch Freihaltekorridore sicherzustellen. Die Höhenentwicklung und Ausrichtung der Gebäude sollen an die topografische Lage am Fuße der Wangener Höhe angepasst werden, um Sichtbeziehungen auf die Umgebung zu erhalten.

#### **Durchgrünung und Beschattung**

Es wird eine geringe Versiegelung angestrebt, und das Gebiet soll mit großkronigen Laubgehölzen durchgrünt werden. Effektive Beschattung von versiegelten Flächen sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden sollen ebenfalls zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten beitragen.

#### **Baumallee und Grünkorridor**

Die Hedelfinger Straße soll als Baumallee mit großkronigen Bäumen gestaltet werden, um so den Wärmeinseleffekt zu reduzieren. Eine ähnliche Gestaltung kann für die Kemptener Straße vorgesehen werden, um den Grünkorridor im Flächennutzungsplan umzusetzen.

#### **Schutz der Biodiversität**

Die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen soll die Bedürfnisse von Tierarten in der Umgebung gewährleisten. Quartiere für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sollen berücksichtigt und die Vegetation so gestaltet werden, dass sie blütenreich und vielfältig ist und Insekten als Nahrungshabitat dient.

#### **Wassermanagement**

Das Niederschlagswasser soll mit den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes vollständig bewirtschaftet werden. Konzepte zum Regenwassermanagement sind skizzenhaft darzustellen und textlich zu erläutern.

Diese genannten Maßnahmen sollen sicherstellen, dass das Quartier nicht nur nachhaltig gestaltet wird, sondern auch eine hochwertige Umgebung für die Bewohner und Nutzer bietet.

Das Plangebiet soll als nachhaltiger Stadtbaustein im Hinblick insbesondere auf die Aspekte Klima, Biodiversität, Wasserhaushalt und hochwertige Umgebung des Wohnumfelds und der Arbeitswelten zukunftsweisend entwickelt werden.

### **B.3.6 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT**

Die Entwicklung des Mobilitätskonzeptes für das geplante Quartier soll einen starken Fokus auf nachhaltige Mobilität und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) legen.

#### **Wege und Straßen**

Um eine schnelle und sichere fußläufige Erreichbarkeit im Quartier sicherzustellen, sollen Wege und Straßen barrierefrei geplant werden. Die Anbindung an Hauptadressen soll über geeignete Geh- und Radwege erfolgen. Die möglichst umwegfreie und fußläufige Durchwegung auf direktem Wege durch das Quartier zu den Zugängen der Stadtbahn-Haltestelle ist explizit erwünscht.

#### **Autoarmes Quartier, MIV und Tiefgaragen**

Das Quartier wird als autoarmes Quartier gestaltet, was bedeutet, dass die Anzahl der Kfz-Stellplätze minimiert wird. Es sollen wirtschaftliche, flächensparende und integrierbare Lösungen für das Unterbringen der Stellplätze dargestellt werden, die eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume sichern.

Die Stellplätze sollen in Tiefgaragen oder Hochgaragen untergebracht werden. Auch eine Quartiersgarage ist möglich. Bei einer Quartiersgarage ist auf eine gute Lage und Einbindung in die Umgebung besonderer Wert zu legen. Störpotentiale sollen vermieden werden. Die Flächen für die Anlieferung sind nicht auf öffentlicher Fläche nachzuweisen.

Die Erschließung der Garagen für die gewerblichen Nutzungen ist hauptsächlich über die Hedelfinger Straße zu planen. Die Anlieferung und Erschließung der Garagen für die gewerblichen Nutzungen ist über die Hedelfinger Straße zu planen. Die Weiterentwicklung des Kodak-Areals soll keinen Mehrverkehr durch entsprechende Nutzungen (z.B. Gewerbe) auf der Kemptener Straße erzeugen. Je nach städtebaulichem Entwurf ist eine Tiefgaragenzufahrt für die Wohnnutzungen über die Kemptener Straße vorstellbar.

Die Garagen Zufahrten sind gem. dem technischen Regelwerk so zu gestalten, dass kein regelmäßiger Rückstau im öffentlichen Verkehrsraum entsteht.

Die Mobilität stellt eine zentrale Herausforderung dar, geprägt von Problemen wie Verkehrsstaus und Lärmbelastung am Areal und in der Umgebung. Es soll aus Sicht der Landeshauptstadt Stuttgart sichergestellt werden, dass trotz der durch die zukünftige Bebauung entstehenden Mehrfläche, die ggf. zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung durch motorisierten Individualverkehr minimiert ist. Im Weiteren muss anhand eines Verkehrsgutachtens die aus dem Wettbewerb resultierende Verkehrsbelastung in Rücksprache mit der Landeshauptstadt Stuttgart ermittelt und bewertet werden.

#### **Flexibilität der Konstruktion sowie Umnutzungsfähigkeit**

Kurzfristige sowie langfristige Änderungen der festgelegten Bedürfnisse, die Anforderungen an ein Gebäude und die variable Nutzungsdauer können die Flexibilität während der Planung einschränken. Daher soll der leichten Anpassbarkeit einer Konstruktion der Tiefgaragen und Quartiersgaragen größte Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Es empfiehlt sich, Potentiale von einzelnen Einrichtungen wie beispielsweise Kleingewerbe in den Erdgeschossen zu prüfen. Einrichtungen dieser Art können nicht nur zur Belebung des öffentlichen Straßenraums beitragen, sondern auch dem Neubau eine gesteigerte Attraktivität verleihen und sich auf die Gesamrentabilität auswirken, da zusätzliche Einnahmequellen erschlossen werden können.

### **Fahrradstellplätze**

Je Wohneinheit sind zwei Fahrradstellplätze bereitzustellen, die wettergeschützt und barrierefrei zugänglich sein sollen. Von den zwei Fahrradstellplätzen ist mindestens einer im Bereich des entsprechenden Wohngebäudes anzuordnen, der zweite Stellplatz kann sich in einer Sammelgarage befinden.

Die Abstellflächen sollen ebenerdig und nah an den Eingangsbereichen (z. B. in Fahrradhäusern) angeordnet werden. An städtebaulich passenden Stellen ist zudem eine Integration in die Erdgeschossbereiche denkbar.

Auch "Sharing-Angebote" für Fahrräder, E-Bikes und ggf. für Lastenräder sollen im Quartier gefördert werden, um die Nutzung nachhaltiger Mobilitätslösungen zu unterstützen.

### **Mobility Hubs**

Die Einrichtung von Mobility Hubs soll im Rahmen des Mobilitätskonzeptes entwurfsabhängig geprüft und vorgeschlagen werden, um die Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern und Sharing-Angebote für die Bewohner und Nutzer bereitzustellen und zu koordinieren. Dies soll langfristig die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel fördern.

Insgesamt wird ein innovatives Mobilitätskonzept erwartet, das die Mobilität des Quartiers nachhaltig gestaltet, indem es den MIV reduziert, umso zur Verbesserung der Lebensqualität und der Umweltauswirkungen beizutragen.

## **B.3.7 KLIMA, ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT**

### **B.3.7.1 KLIMAWANDELANPASSUNG**

Die Analyse der Lufttemperaturentwicklung in Stuttgart verdeutlicht einen signifikanten Anstieg sowohl während des Sommer- als auch des Winterhalbjahres. Dieser Trend spiegelt die globalen Klimaveränderungen wider und hat erhebliche Auswirkungen auf das städtische Mikroklima sowie den thermischen Komfort der Bewohner und Nutzer.

#### **Niederschlagsentwicklung in Stuttgart: Winterlicher Anstieg, sommerlicher Rückgang (Quelle: KLIWA-Monitoringbericht 2021)**

Laut dem KLIWA-Monitoringbericht 2021 zeigt die Entwicklung der Niederschläge in Stuttgart eine bemerkenswerte Zunahme während des Winterhalbjahres, während im Sommerhalbjahr ein Rückgang zu verzeichnen ist. Diese Veränderungen im Niederschlagsmuster haben Auswirkungen auf die Wasserverfügbarkeit und stellen eine wichtige Grundlage für die Gestaltung von Maßnahmen zur Anpassung an die veränderten klimatischen Bedingungen dar.

#### **Anpassung an künftige Extremwetterereignisse: Starkregen und die Rolle von Retentionsflächen im Wasserkreislauf**

In Anbetracht der erwarteten Zunahme von Extremwetterereignissen, insbesondere Starkregen, ist es von entscheidender Bedeutung, Maßnahmen zur Bewältigung von Wassermassen zu

planen. Hierbei können Retentionsflächen im Wasserkreislauf eine entscheidende Rolle spielen. Diese Flächen können dazu dienen, überschüssiges Wasser aufzunehmen und somit das Risiko von Überschwemmungen zu mindern.

#### **Langfristige Zielsetzung: Passive Maßnahmen zur Raumklimaoptimierung in Betracht ziehen (Bauweise, Bauteilspeicherung, Ausrichtung, Nachtauskühlung)**

Als langfristiges Ziel soll die Implementierung passiver Maßnahmen zur Optimierung des Raumklimas in Betracht gezogen werden. Dazu gehören die Wahl geeigneter Bauweisen, die Fähigkeit von Bauteilen zur Wärmespeicherung, die optimale Gebäudeausrichtung sowie die Nutzung von Nachtauskühlung. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den thermischen Komfort für Bewohner und Nutzer zu steigern und gleichzeitig den Energieverbrauch zu reduzieren.

#### **Glasflächenanteil und Sonnenschutz**

Der Fensterflächenanteil soll nach Vorgabe der Landeshauptstadt Stuttgart für die weiterführenden Planungen der Neubauten als Richtwert 35% möglichst nicht übersteigen (Verhältnis Fensterfläche zu Hüllfläche (Außenwand und Dach)).

### **B.3.7.2 LUFTQUALITÄT UND FRISCHLUFTVERSORGUNG**

Die Planung soll großen Wert auf die Optimierung von Frischluftkorridoren und die Berücksichtigung von städtebaulichen Gestaltungsprinzipien legen, um die Luftqualität und das Mikroklima im Quartier nachhaltig zu verbessern. Entwurfsabhängig sollen die nachfolgenden Aspekte geprüft werden:

#### **Frischluftkorridore zur Wangener Höhe und Frischluftverteilung**

Das Strömungsfeld im Plangebiet ist sehr komplex. Es existieren bodennahe, hangabfließende Kaltluftströmungen, die im Bereich des Plangebietes in den talparallel fließenden Neckartalstrom eingebunden werden. Die Strömungsrichtung der hangabfließenden Kaltluftströme ist Südwest nach Nordost. Die Strömungsrichtung des Neckartalstroms ist Südost nach Nordwest (vgl. Anhang 1). Aufgrund der Lage des Plangebietes am Hangfuß soll der Luftaustausch mit der Wangener Höhe (hangabfließende Kaltluftströmungen) priorisiert werden. Dies soll durch ausreichend breite und begrünte Frischluftkorridore sichergestellt werden, in denen bodennahe Strömungen in das Neckartal geleitet werden können, um positive Effekte auch auf andere Stadtteile von Stuttgart zu erzielen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Oberflächenrauheit, beispielsweise durch Bäume, die Luftströmung nicht behindert. Die Schaffung durchlässiger Strukturen und die Vermeidung von Hindernissen sind hierbei von großer Bedeutung.

#### **Strömungssituation**

Das Plangebiet liegt am Rand der Talsohle des Neckars in Stuttgart am Fuß der Wangener Höhe in einem Stadtgebiet, in dem stadtklimatische Belange in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden müssen.

Das Neckartal hat für weite Teile des Stadtgebiets von Stuttgart eine hohe stadtklimatische Bedeutung. In der Talsohle des Neckartals existierende talparallele Luftströmungen, tragen wesentlich zur Ent- und Durchlüftung des Stadtgebietes bei. Mit diesen Neckartalströmungen wird Frisch- und Kaltluft in weite Teile des Stadtgebietes getragen. Die talparallelen Frisch- und Kaltluftströmungen werden von den Hängen des Neckartals abfließenden Kaltluftströmungen gespeist. Diese hangabfließenden lokalen Luftströmungen transportieren Kaltluft von in Höhen- und Hanglagen liegenden Kaltluftproduktionsflächen (Grün- und Freiflächen) in die Talsohle des

Neckartals und werden dort in den der Talachse folgenden Neckartalstrom eingebunden. Zu berücksichtigen ist, dass das Phänomen der Kaltluftflüsse ein nächtliches ist. In den Nachtstunden wird überwiegend über Grünflächen Kaltluft als Folge der starken Auskühlung der begrünten Flächen gebildet, die wenn möglich Topografie folgend abfließt und zur Abkühlung von erwärmten urbanen Gebieten genutzt werden kann. Somit hat eine Durchlüftung von Stadtgebieten mit Frisch- oder Kaltluft eine hohe stadtklimatische Bedeutung. Durch diese Strömungen werden Luftschadstoffe und Wärme aus belasteten Stadtgebieten abtransportiert. Die Aufenthalts- und Wohnqualität in gut durchlüfteten Stadtgebieten ist erhöht im Vergleich zu schlecht durchströmten. Insbesondere in den Sommermonaten reduzieren Kaltluftflüsse die Hitze Problematik. Die Bedeutung der Kaltluftflüsse wird in Zukunft infolge des Temperaturanstiegs durch den globalen Klimawandel zunehmen.

Das Plangebiet liegt stadtklimatisch in einer Zone, in dem nächtliche hangabfließende Kaltluftströmungen in den talparallel fließenden Neckartalstrom eingebunden werden. Die Strömungsrichtung der hangabfließenden Kaltluftströme ist dabei Südwest nach Nordost. Die Strömungsrichtung des Neckartalstroms ist Südost nach Nordwest. Dadurch ergibt sich im Plangebiet ein komplexes Strömungssystem (Abbildung 1). Zwar dominieren die Neckartalströmungen die Durchströmung des Plangebietes, jedoch soll aufgrund der Lage des Plangebietes am Hangfuß der möglichst ungehinderte Abfluss der hangabfließenden Kaltluftströmungen in der städtebaulichen Planung priorisiert werden. Dazu müssen im Plangebiet bodennahe (im Höhenbereich bis 20 m über Erdboden) Durchströmungsmöglichkeiten (Richtung Südwest nach Nordost) geschaffen werden. Eine stadtklimatisch optimierte Planung berücksichtigt außerdem eine minimierte Hinderniswirkung von städtischen Strukturen auf die talparallelen Strömungen im Neckartal. Um ein stadtklimatisch verträgliches Niveau der Rauigkeit im Neckartal, also einer verträglichen Hinderniswirkung städtischer Strukturen auf die Neckartalströmungen, zu erhalten, sollte allgemein eine maximale Bauhöhe von 20 m nicht überschritten werden, wobei moderate Überschreitungen stadtklimatisch vertretbar sein können, wenn die in der Planung insgesamt eine gute Durchströmbarkeit erreicht wird.

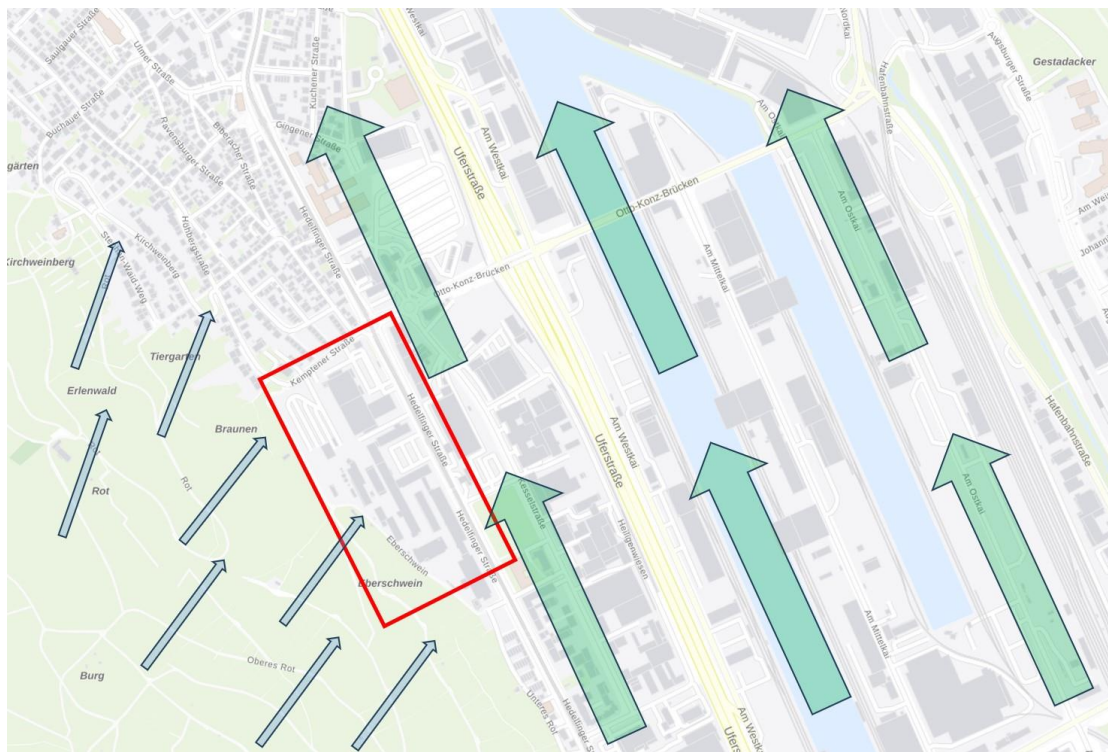


Abbildung: schematische Skizze der bodennahen Strömungssysteme im Plangebiet (rot umrandet) und dessen Umgebung (jahresgemittelte Windgeschwindigkeit 1,1 m/s, grüne Pfeile Neckartalströmung, blaue Pfeile nächtliche hangabfließende Kaltluftströmungen).

### Begrünungsstrategie

In der Begrünungsstrategie ist die Setzung großer Bäume in den Frischluftkorridoren zu vermeiden. Stattdessen soll die horizontale oder vertikale, flächige Begrünung entlang des Luftflusses genutzt werden. Die Integration von vertikaler und horizontaler Gebäudebegrünung ist hierbei im Besonderen zu betrachten, um das Mikroklima zu beeinflussen.

### Aufwertung der Quartiersplätze

Die Gestaltung der Quartiersplätze soll ökologische Funktionen erfüllen und Grünflächen, Bäume und andere ökologisch wertvolle Elemente miteinbinden. Zudem soll auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, schadstoffabsorbierende Materialien zu integrieren, um die Luftqualität im Quartier weiter zu verbessern.

Insgesamt zielen die genannten Maßnahmen darauf ab, ein gesundes und nachhaltiges Mikroklima im Quartier zu schaffen und die Lebensqualität für die Bewohner zu verbessern.

## B.3.7.3 ENTSIEGELUNG

Die Entsiegelung der bisherigen Flächen stellt eine große Herausforderung dar und wird im neuen Quartier angestrebt. Durch die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen und Innenhöfe, insbesondere die Anlage von naturnahem, artenreichem und klimaangepassten Grün werden neue, vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Ebenso reduziert sich die Wärmebelastung innerhalb des Quartiers. Dabei werden auch die Staub- und Schadstoffe gebunden. Durch die Entsiegelung wird auch ein großer Teil des Niederschlagswassers durch die Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und trägt so zur

Grundwasserneubildung bei. Beim Bau von zukünftigen Tiefgaragen ist zu beachten, dass die Bodenüberdeckung eine Höhe von 80 cm aufweist.

Bei der Entsiegelung ist auch die vorherrschende Bodenkontamination (siehe Punkt B.2.3.1) zu beachten, jedoch hat dabei die städtebauliche Qualität immer Vorrang.

### B.3.7.4 BIODIVERSITÄT

#### Grünflächengestaltung und Biodiversität

Im Sinne einer nachhaltigen Grünflächengestaltung und Biodiversität sollen die nachfolgenden Aspekte bei der Planung, immer mit dem Fokus der städtebaulichen Konfiguration, berücksichtigt werden:

- **Erhalt des Pflanzen- / Baumbestands:** Wo immer möglich und städtebaulich verträglich (s. B.1.2), soll der bestehende Pflanzen- und Baumbestand erhalten bleiben, um die ökologische Vielfalt zu bewahren.
- **Neue Habitatschaffung und Förderung urbaner Nahrungsnetze:** Die Schaffung eines umfassenden Habitatgesamtkonzepts ist anzustreben. Neue Lebensräume sollen geschaffen werden, um städtische Nahrungsnetze aufrechtzuerhalten und zu fördern.
- **Biotopvernetzung zur Wangener Höhe:** Durch die Schaffung von Verbindungen im Sinne der Biotopflächenvernetzung soll eine Verbindung zur angrenzenden Wangener Höhe hergestellt werden, um die ökologische Durchlässigkeit zu gewährleisten.
- **Lichtverschmutzung minimieren:** Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ist es für die weiterführende Planung wichtig, die Lichtverschmutzung durch externe Lichtquellen zu begrenzen, um die natürlichen Lebensräume und den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus zu schützen.
- **Umweltrelevante Funktionen maximieren:** Grünflächen sollen nicht nur ästhetische Ziele verfolgen, sondern auch Staubfilterung, CO<sub>2</sub>-Bindung und andere umweltrelevante Funktionen erfüllen.
- **Heimische, trockenheitsresistente Pflanzen:** Die Verwendung von heimischen Pflanzen, die an Trockenheit angepasst sind, ist anzustreben, um den Wasserbedarf zu reduzieren.
- **Diversität der Pflanzenarten:** Die Vielfalt der Pflanzenarten soll unter Berücksichtigung der Eignung für Wildtiere und Insekten gefördert werden, um ein ausgewogenes Ökosystem zu schaffen.
- **Naturhaushaltswirksame Grünflächen:** Die Gestaltung von Grünflächen soll so erfolgen, dass sie den Naturhaushalt positiv beeinflussen und einen guten Bodenanschluss ermöglichen.
- **Nachhaltige Flächennutzung:** Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung sind Tiefgaragenflächen so weit wie möglich zu reduzieren, um mehr Raum für Grünflächen zu schaffen. Wenn Tiefgaragenflächen erhalten bleiben, ist eine hohe Überdeckung (>80cm) anzustreben, um den Raum darüber für Grünflächen zu nutzen.

#### Anforderungen der „Ökologischen Wertigkeit“

Bei der Bestimmung des Biotopflächenfaktors zur Vergleichbarkeit der „Ökologischen Wertigkeit“ untereinander ist als Ziel die Benchmark: 0,3 anzustreben.

$$\text{BFF} = \frac{\text{Naturhaushaltswirksame Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

(Broschüre 'Der Biotopflächenfaktor – Ihr ökologisches Planungsinstrument' (pdf; 6,9 MB) aus <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bff-biotopflaechenfaktor/bff-berechnung/>)

### B.3.7.5 WASSERKREISLAUF

Im Sinne eines nachhaltigen Wassermanagement und Ressourcenschutz soll nach dem Grundsatz der Landeshauptstadt Stuttgart die vollständige Bewirtschaftung des Wassers auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden, um so Wasserknappheit zu reduzieren und eine nachhaltige Ressourcennutzung zu fördern. Hierbei sind die nachfolgenden Aspekte entwurfsabhängig zu prüfen und Lösungen, die im Sinne der Prinzipien einer „Schwammstadt“, die auf Regenwasserrückhaltung und Versickerung auf dem eigenen Grundstück abzielen, vorzuschlagen:

#### **Retentionsbereiche für Starkregenereignisse**

Durch die Schaffung von Retentionsbereichen sollen die Planungen auf zukünftige Starkregenereignisse ausgerichtet werden, die ebenso die benannten Klimaprognosedaten berücksichtigen.

#### **Wasser als Aufenthaltsqualität**

Die Integration von Wasser in die Gestaltung kann das Mikroklima verbessern und zur Aufenthaltsqualität beitragen, was wiederum das Wohlbefinden der Bewohner und Nutzer steigert.

#### **Wassermanagement**

Die Nutzung von Grauwasser (gebrauchtes Wasser aus Waschbecken, Duschen, etc.) und Regenwasser für verschiedene Zwecke wie Bewässerung, Toilettenspülung und andere nicht-trinkbare Anwendungen soll in Betracht gezogen werden, um den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren und die Ressourceneffizienz zu steigern.

### B.3.7.6 KREISLAUFWIRTSCHAFT

Entwurfliche Grundlagen sind von großer Bedeutung, um geschlossene Stoffkreisläufe zu schaffen und Ressourcen effizient zu nutzen. Dabei sollen die nachfolgenden Schwerpunkte im Sinne eines Nachhaltigen Designs und der Ressourcenschonung im Fokus stehen:

#### **Maximierung der Gebäudeintegration**

Ein zentraler Ansatzpunkt liegt in der Prüfung der Integration und Weiternutzung des bestehenden Gebäudebestands. Diese Maßnahme zielt nicht nur darauf ab, Graue Energie einzusparen, sondern auch die "Goldene Energie" zu erhalten. Dieser Begriff aus der Bundesstiftung Baukultur verdeutlicht die Wertigkeit historisch gewachsener Bausubstanz. Die bestehenden Gebäude 4 C-E, 5, 6 und 7 (s. B.1.2) der 1930er Jahre sind dabei in jedem Fall zu erhalten. Auch der Turm des Heizblockkraftwerks kann als städtebauliches Element erhalten werden. Die weiteren bestehenden Gebäude auf dem Gelände sind hinsichtlich des Erhaltungswertes, der Bausubstanz und für die Integration in das städtebauliche Konzept zu überprüfen.



### **Selektiver Rückbau und Ressourcennutzung**

Bei Bedarf ist ein selektiver Rückbau von Gebäudeteilen notwendig. Hierbei sollten Materialien möglichst wiederverwendet oder wiederverwertet werden. Dies kann auf dem eigenen Grundstück erfolgen oder durch das Angebot des Abbruchmaterials auf spezialisierten Bauteil- bzw. Baustoffbörsen.

### **Partnerschaften und Innovationspotenziale**

Im Kontext der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2027 ergeben sich vielversprechende Partnerschaften und Innovationsmöglichkeiten. Hier werden Pilotprojekte für kreislaufgerechtes Bauen realisiert, wobei eine enge Kooperation mit dem Innovationszentrum Zirkuläres Bauen (InZiBau) des Landes Baden-Württemberg angestrebt wird.

### **Ausblick für zukünftige Entwurfsumsetzung**

Die Zukunft des nachhaltigen Bauens erfordert eine konsequente Umsetzung von Gebäuderessourcenpässen und Cradle-to-Cradle (C2C) Prinzipien.

Hierbei spielen folgende Aspekte eine Rolle, die für die Umsetzung des Projekts zu prüfen sind:

- Maximale Nutzung von Sekundärmaterialien und biogenen Rohstoffen
- Entwicklung von Konstruktionen und Verbindungen, die eine effektive Wiederverwertung ermöglichen.
- Erarbeitung von durchdachten Rückbaukonzepten unter Anwendung von Urban Mining Prinzipien.
- Einbindung von Herstellerrücknahmesystemen und -verträgen, um den Kreislaufgedanken zu fördern.
- Ganzheitliche Betrachtung der Lebenszykluskosten, um ökonomische Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

## **B.3.7.7 ENERGIE**

Die Energieversorgung des Projekts soll hauptsächlich auf lokalen, regenerativen Energiequellen wie Erdwärme, Abwärme und Solarenergie basieren. Eine 100% CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung mit ausgeglichener Strombilanz im Jahreszyklus (Einspeisung/Bezug) inkl. Nutzerstrom soll angestrebt werden. Im Sinne eines ganzheitlichen Energie- und Klimakonzepts sollen folgende Schritte geprüft und entwurfsabhängig vorgeschlagen werden:

### **Minimierung des Heizwärmebedarfs**

Ein umfassendes Energie- und Klimakonzept soll so entwickelt werden, dass der Heizwärmebedarf zu minimieren ist. Dabei spielen passive Maßnahmen eine entscheidende Rolle. Die Kubatur und Kompaktheit der Gebäude, eine sorgfältige Orientierung und Eigenschattierung sowie eine optimierte Gebäudehülle tragen zu einer reduzierten Heizlast bei.

### **Reduzierung des Strombedarfs**

Konzeptionelle Ansätze zur Reduzierung des Strombedarfs sollen geprüft werden. Dies beinhaltet die Maximierung der Tageslichtverfügbarkeit durch entsprechende Raumgestaltung, die Reduzierung des Energiebedarfs für die Luftförderung (z.B. durch Nutzung thermischer Auftrieb oder Solarenergie) und die Berücksichtigung der Raumgeometrie, um den Bedarf an innenliegenden Räumen zu minimieren.

### **Synergie von PV-Dach-Pflicht und Grünflächen**

Die Vorschriften der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO)" sollen in der weiterführenden Planung vollständig umgesetzt und dabei mit den Anforderungen an Dach- und Fassadenbegrünung abgestimmt werden. Besonders wichtig ist hierbei das Optimierungsgebot gemäß § 3 der PVPf-VO, welches vorschreibt, dass Dach- und Parkplatzflächen unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsmöglichkeiten so gestaltet werden sollen, dass eine PV-Nutzung möglichst optimal umsetzbar ist. Geeignete Dach- und Fassadenflächen sollen großflächig mit Solaranlagen belegt werden. Über der begrüneten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrüneten Fläche bedecken.

Die Landeshauptstadt Stuttgart fordert 40 % der gesamten Dachfläche als Modulfläche oder eine entsprechende Stromproduktion (evtl. Ausgleich durch Fassaden PV).

### **Dach- und Fassadenbegrünung**

Die Dächer sind möglichst weitgehend sowie die Fassaden an geeigneten Stellen zu begrünen (Richtwert Fassadenbegrünung der LHS 30%).

Fassadenbegrünungen fördern die Verbesserung des Mikroklimas, führen zu einer CO<sub>2</sub>- / Feinstaubbindung und somit zu einer CO<sub>2</sub>-Reduktion und tragen neben ihrer Funktion als Wärmedämmung auch zu einer verminderten Schallreflexion bei.

Zudem lässt sich mit einer Fassadenbegrünung dem Bedürfnis der Stadtbewohner nach einem natürlichen Lebensumfeld auf einfache Weise Rechnung tragen. Das Arbeits- und Wohnumfeld der Bewohner wird verbessert. Konzepte zu begrüneten Fassaden sind von der Ausloberin ausdrücklich erwünscht.

Diese sollen erdgebunden und wartungsarm geplant werden.

### **Energieeffizienz der Gebäudehülle**

Mit Gemeinderatsbeschluss 1493/2019 wurden die neuen energetischen Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen. Demnach besteht bei Neubauten das Ziel den Plusenergiestandard und damit die Klimaneutralität zu erreichen. Falls dies nicht realisierbar ist, gelten folgende Mindestanforderungen:

- Unterschreitung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %
- In Wohngebäuden EH 55 Standard"

## **C. ANLAGEN 01 – 15**

Die Ausloberin, 27.11.2023



ART INVEST  
— REAL ESTATE —