

AUSLOBUNG DER MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

„Wohnquartier Arthurstraße“

wohnnahes Seniorenzentrum in Stuttgart-Rohr

ENTWURFSSTAND

17.08.2022

Stuttgart, den XX. Monat 2022

Ausloberin

FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH
vertreten durch Herr Hans Kübler
Gerhart-Hauptmann-Straße 28
69221 Dossenheim
Tel. +49 (0)711/ 84 900-0
www.fwd-hausbau.de



Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

sanwald**straub** ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB
Ringstraße 134
70839 Gerlingen
Tel. +49 (0)7156/ 2007-35
www.sanwaldstraub.de

Terminübersicht

Vorbesprechung Beurteilungsgremium	KW 41 / 2022, 10 Uhr
Ausgabe Unterlagen	KW 42 / 2022
Rückfragenkolloquium mit Ortsbegehung	KW 43 / 2022
Zwischenkolloquium	KW 50 oder Anfang 51 / 2022
Abgabe Planunterlagen	KW 06 / 2023, 16:00 Uhr (Submission)
Abgabe Modell	KW 07 / 2023, 16:00 Uhr (Submission)
Sitzung Beurteilungsgremium	KW 10 oder 11 / 2023, 10 Uhr

Anmerkung:

Bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern wird in dieser Auslobung in Teilen nur die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Inhaltsverzeichnis

Terminübersicht	3
Teil A - Allgemeine Auslobungsbedingungen	7
1. Ausloberin, Verfahrensbetreuung	7
2. Anlass, Gegenstand und Ziel	7
3. Wettbewerbsart	8
4. Teilnehmer	8
5. Beurteilungsgremium	9
6. Vorprüfung	10
7. Ausgabe der Unterlagen	10
8. Rückfragen/ Kolloquium	10
9. Zwischenkolloquium	11
10. Abgabe der Arbeiten	11
11. Leistungen	12
12. Beurteilungskriterien	13
13. Bearbeitungsgebühr	14
14. Ausstellung	14
15. Weitere Bearbeitung	14
16. Nutzung	14
17. Rückversand der Unterlagen	15
Teil B – Aufgabenstellung	16
1. Grundlagen, Situation	16
2. Bauherr	17
3. Trägerin Pflegeheim	17
4. Wettbewerbsgebiet	17
5. Planungsrecht/ Baurecht	17
6. Funktionale Planungsvorgaben	18
6.1 Städtebauliche Einbindung/ Baustruktur	18
6.2 Rahmenbedingungen	18
6.3 Art der baulichen Nutzung	19
6.4 Maß der baulichen Nutzung	20
6.5 Erschließung / Mobilitätskonzept	20

6.6	Stadtklima/ Grün- und Freiflächenplanung.....	22
6.7	Schall-/ Lärmschutz	23
6.8	SIM	23
6.9	Verordnungen	24
6.10	Energiekonzept	24
7.	Nutzungsvorgaben.....	25
7.1	Pflegeheim mit integrierter Tagespflege (Diak)	26
7.1.1	Leitbild und allgemeine Anforderungen	26
7.1.2	Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit	27
7.1.3	Hausgemeinschaftskonzept	27
7.1.4	Räume je Wohngruppe/ Wohnbereich.....	28
7.1.5	Weitere Räume	28
7.2	Differenziertes Wohnangebot (FWD)	28
7.2.1	Pflegenahes Wohnen	29
7.2.2	Betreutes Seniorenwohnen	29
7.2.3	Servicewohnungen.....	30
	Teil C – Anlagen	31

Wettbewerbsgebiet



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart LHS, 2022

Teil A - Allgemeine Auslobungsbedingungen

1. Ausloberin, Verfahrensbetreuung

Ausloberin der vorliegenden Mehrfachbeauftragung ist die

FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH,
mit Sitz in Dossenheim
vertreten durch Herrn Hans Kübler

Die Betreuung und Organisation des Verfahrens erfolgt durch

sanwaldstraub ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB
Dipl.-Ing. Lotte Sanwald/ Dipl.-Ing. Caroline Straub, Architektinnen
Ringstraße 134
70839 Gerlingen

Die städtebaulichen Vorgaben sind mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen (AfSW) der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) abgestimmt.

2. Anlass, Gegenstand und Ziel

Auf dem Gelände des ehemaligen Feierabendheims, einem Alters- und Pflegeheim der Diakonissenanstalt Stuttgart aus dem Jahr 1967, soll in der Arthurstraße in Stuttgart-Rohr ein neues Wohnquartier mit differenzierten Angeboten für ältere Menschen entstehen, welches einen Teil des aktuellen und prognostizierten Pflegebedarfs in Stuttgart abdeckt.

Im Wettbewerbsgebiet befindet sich derzeit ein Gebäudekomplex, der bis Ende 2021 als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde. Der Gebäudekomplex ist in einem sehr mangelhaften Zustand, so dass er nicht mehr saniert werden und abgebrochen werden soll. Die geplanten Nutzungen mit den heutigen Anforderungen an Pflege und Barrierefreiheit lassen sich voraussichtlich nur in Neubauten, die den klimatischen, ökologischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen entsprechen, umsetzen. Im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung muss schon früh über Möglichkeiten des Recyclings, etc. bei der späteren Realisierung nachgedacht werden.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst rund 11.500m² Fläche.

Ziel ist es, hierfür ein überzeugendes nachhaltiges städtebauliches, architektonisches und freiraumplanerisches Konzept mit einer hohen Qualität zu finden, welche sich in die umliegende Nachbarschaft einfügt. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll die Grundlage für das laufende Bebauungsplanverfahren bilden und Basis für die Realisierung der Baumaßnahmen sein.

Das Projekt steht unter der Überschrift eines **wohnnahen, gemeindeorientierten Seniorenzentrums** und wendet sich in erster Linie an die Bürger von Stuttgart-Rohr, Stuttgart-Vaihingen sowie den angrenzenden Stadtteilen und umliegenden Ortschaften. Selbstverständlich können die Angebote wie in jeder Einrichtung auch von außerhalb genutzt werden, vor allem, wenn entweder familiäre Bezüge bestehen oder das angebotene Konzept auf die Bedürfnisse der Interessenten in besonderer Weise Rücksicht nimmt.

Durch den Verbund folgender Angebote

- Stationäre Pflege mit integrierter Tagespflege
- Pflegenahes Wohnen
- Betreutes Wohnen
- Servicewohnen

entsteht ein Gesamtkonzept mit hoher Durchlässigkeit und vielfältigen Synergien in Bezug auf...

- ... ein leistungsfähiges Dienstleistungsangebot, von dem alle Menschen in den unterschiedlichen Wohnformen profitieren
- ... den Verbleib in der eigenen Wohnung auch bei eintretender Pflegebedürftigkeit
- ... die wirtschaftliche Schaffung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Freiflächen
- ... die wirtschaftliche Erstellung des Pflegeheimes und des pflegenahen Wohnens durch Quersubvention aus dem Verkauf von Betreuten Wohnungen und Servicewohnungen

Ein zentral gelegener Quartiersplatz soll als lebendige Mitte die verschiedenen Baukörper mit ihrer unterschiedlichen Nutzung einen und die Möglichkeit eines guten nachbarschaftlichen Zusammenspiels bieten.

Die öffentliche Durchwegung durch das neue Wohnquartier und damit verbunden die Möglichkeit die „grünen Zonen“ zu erleben, sind auch ein Angebot für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sollen vielfältige zusätzliche Möglichkeiten zur Begegnung und Bewegung für „Jung und Alt“ geschaffen werden.

Die Aufgabe des Wettbewerbes sowie die Rahmenbedingungen sind in Teil B ausführlich beschrieben.

3. Wettbewerbsart

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung mit kooperativem Zwischenkolloquium in Anlehnung an die RPW 2013 mit 8 Teilnehmern ausgelobt.

Die Teilnehmer wurden direkt von der Ausloberin zur Teilnahme eingeladen.
Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Teil B der Auslobung enthält keine zwingenden Vorgaben, die bei Nichtbeachtung zum Ausschluss von der Bewertung führen.

4. Teilnehmer

Die folgenden 8 Arbeitsgemeinschaften sind zur Teilnahme eingeladen (alphabetisch geordnet):

- 1) AAg LoebnerSchäferWeber Architekten, Heidelberg
mit Landschaftsarchitekten N.N.
- 2) ARP Architektenpartnerschaft GbR, Stuttgart
mit Landschaftsarchitekten N.N.
- 3) Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
mit Landschaftsarchitekten N.N.
- 4) Bilger Fellmeth Architekten, Frankfurt/ Main
mit Landschaftsarchitekten N.N.
- 5) Bodamer Faber Architekten, Stuttgart
mit Landschaftsarchitekten N.N.
- 6) GSP - Gesellschaft für Soziales Planen, Stuttgart
mit Landschaftsarchitekten N.N.
- 7) Jundi Schrade Baumeister Architekten, Stuttgart/ Ludwigsburg
mit Landschaftsarchitekten N.N.
- 8) S2 Architekten, Nürtingen
mit Landschaftsarchitekten N.N.

Für die Teilnahme wird eine **Arbeitsgemeinschaft von Architekten mit Landschaftsarchitekten** gefordert. Der Architekt ist federführend als verantwortlicher und bevollmächtigter Vertreter jeder Arbeitsgemeinschaft zu benennen.

Das Hinzuziehen eines Verkehrsplaners als Berater wird empfohlen. Fachberater dürfen mehrere Teilnehmergeinschaften betreuen und treten dann nicht als Verfasser auf.

Teilnahmeberechtigung

Natürliche und juristische Personen, welche die geforderten fachlichen Anforderungen (Führen der Berufsbezeichnung Architekt oder Landschaftsarchitekt) erfüllen, sind teilnahmeberechtigt. Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied der Arge teilnahmeberechtigt sein.

Anonymität

Die Anonymität der Verfasser wird während des Zwischenkolloquiums aufgehoben. Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten erfolgt anonymisiert. Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Sitzung des Beurteilungsgremiums anonym. (siehe auch Pkt. 9)

5. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wurde vor der endgültigen Fassung dieser Auslobung gehört und setzt sich wie folgt zusammen (alphabetisch geordnet):

Fachgutachter (9)

Prof. Dipl.-Ing. Gerhard Bosch, Architekt, Stuttgart
Dipl.-Ing. Thorsten Donn, AfSW, LHS Stuttgart
Dipl.-Ing. Karl Haag, Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
Dipl.-Ing. Stefan Hanselmann, Architekt, FWD Hausbau- und Gr. GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Bärbel Hoffmann, Architektin, Stuttgart
Dipl.-Ing. Carolin von Lintig, Landschaftsarchitektin, Reutlingen
Dipl. Ing. (FH) Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, München
Dr.-Ing. Eckart Rosenberger, Architekt und Stadtplaner, Fellbach
Dipl.-Ing. (FH) Rainer Storz, Architekt, Bempflingen

Stellvertretende Fachgutachter (5)

Dipl.-Ing. Ralf Blum, Architekt, Kernen i.R.
Dipl.-Ing. Susanne Frucht, AfSW, LHS Stuttgart
Dipl.-Ing. Adriane Gunzer, Architektin, FWD Hausbau- und Gr. GmbH
Dipl.-Ing. Volker Kurrle, Architekt, Stuttgart
Dipl.-Ing. Elke Ukas Landschaftsarchitektin, Karlsruhe

Sachgutachter (8)

Florian Bommas, Diak Altenhilfe Stuttgart
Hans Kübler, FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH
Franziska Vogel, Leiterin Sozialamt, LHS Stuttgart
NN, Stadtrat/ Stadträtin Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
NN, Stadtrat/ Stadträtin CDU
NN, Stadtrat/ Stadträtin SPD
NN, Stadtrat/ Stadträtin Die FrAKTION
NN, Stadtrat/ Stadträtin FDP

Stellvertretende Sachgutachter (7)

Torsten Schneider, FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH
Carmen Treffinger, Diak Altenhilfe Stuttgart
NN, Stadtrat/ Stadträtin Bündnis 90 / DIE GRÜNEN

NN, Stadtrat/ Stadträtin CDU
NN, Stadtrat/ Stadträtin PULS
NN, Stadtrat/ Stadträtin Freie Wähler
NN, Stadtrat/ Stadträtin AfD

Sachverständige Berater (7)

Ruth Clemens-Martin, AfSW, LHS Stuttgart
Dr. Eng. Manal ElShahat Dorgam, AfSW, LHS Stuttgart
Alexander Gunsilius, Sozialamt, LHS Stuttgart
Konrad Horstmann, Stadtseniorenrat (Vaihingen)
Kai Jehle-Mungenast, Bezirksvorsteher Vaihingen
Alexander Pazerat, AfSW (Abteilung Wohnen), LHS Stuttgart
Armin Voss, Pfarrgutsverwaltung, evangelische Landeskirche

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige bzw. Vorprüfer hinzuzuziehen. Gäste können vom Beurteilungsgremium zur Teilnahme an den Sitzungen zugelassen werden.

6. Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von sanwaldstraub ARCHITEKTEN durchgeführt. Bei Bedarf werden sowohl externe Sachverständige als auch Mitarbeiter der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart beratend hinzugezogen. Dabei vergewissert sich der Verfahrensbetreuer, dass an der Vorprüfung beteiligte Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

7. Ausgabe der Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen, ausgenommen das Modell, werden den Teilnehmern ab dem **XX.XX.202X** per Download-Link zur Verfügung gestellt. Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

- Auslobungsbedingungen (Teil A)
- Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe (Teil B)
- Anlagen (Teil C) der Auslobung

Die ausgegebenen Unterlagen können urheber- oder nutzungsrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Wettbewerbs erfolgen.

Die Ausgabe der Modelle erfolgt gegen beiliegenden Gutschein (**Anlage 11**) im Rahmen des Kolloquiums am **Tag XX.XX.202X**.

Bei der Abgabe der Modelle ist die Originalverpackung zu verwenden!

8. Rückfragen/ Kolloquium

Rückfragen können bis zum **XX.XX.202X** per Mail an die Vorprüfung (straub@sanwaldstraub.de) gerichtet werden.

Zur Erläuterung der Planungsaufgabe und der Beantwortung von Rückfragen ist geplant mit Mitgliedern des Beurteilungsgremiums und Teilnehmern ein **Kolloquium mit Ortsbegehung am XX.XX.202X, um XX:00 Uhr** durchzuführen.

Eine entsprechende Einladung erfolgt rechtzeitig gesondert. Die Teilnahme der Verfasser ist erwünscht. Die schriftliche Beantwortung aller Fragen erfolgt bis zum **XX.XX.202X**.

Die Fragen und Antworten werden Teil der Auslobung und allen Teilnehmern anonymisiert zur Verfügung gestellt.

9. Zwischenkolloquium

Da die Aufgabe und die Grundstücksgegebenheiten anspruchsvoll sind, wird ein Zwischenkolloquium zur Präsentation der städtebaulichen Idee durchgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zu diesem Termin die Idee im Vordergrund steht, die skizzenhaft dargestellt werden soll. Es werden keine fertig gelayouteten Präsentationspläne erwartet. Unten beschriebene Vorgaben zu Inhalt, Form und Dauer der Präsentation sind einzuhalten!

Das Zwischenkolloquium findet statt am **XX.XX.20XX**, um **XX:XX Uhr**, Ort

Die Teilnahme ist verpflichtend. Eine Einladung erfolgt rechtzeitig.

Folgende Leistungen sind für das Zwischenkolloquium zu erbringen bzw. Aussagen zu treffen zu:

- Höhenentwicklung der Gebäude und Ihre Einbettung in die Topografie
- Verortung der Durchwegung und Freiräume
- Erschließung Grundstück
- M 1:500: 1 x Lageplan und je 1 Schnitt in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung
- als PowerPoint-Präsentation mit maximal 5 Folien
- Präsentationsdauer max. 15 min.

Jeweils unter Ausschluss der übrigen Teilnehmenden präsentieren die einzelnen Teilnehmergeinschaften nicht anonym dem Beurteilungsgremium ihre Leitidee.

Die Anonymität zwischen der einzelnen Teilnehmergeinschaft und dem Beurteilungsgremium wird während des Zwischenkolloquiums aufgehoben. Die Teilnehmenden untereinander erhalten keine Kenntnis von den Präsentationen und Arbeiten der jeweils anderen Teilnehmenden.

Die Jurierung der endgültigen Wettbewerbsbeiträge durch das Beurteilungsgremium erfolgt anonymisiert.

10. Abgabe der Arbeiten

Abgabetermin der Planunterlagen bis **XX.XX.202X**, spätestens 16:00 Uhr (Submission).

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, somit der Eingang der Unterlagen und nicht das Versanddatum!

Die Wettbewerbsarbeiten können an diesem Tag bei nachfolgend genannter Adresse von 9:00 bis 16:00 Uhr persönlich abgegeben werden oder müssen so rechtzeitig versandt werden, dass sie bis zu diesem Termin um 16:00 Uhr eingegangen sind. (Submissionstermin)

sanwaldstraub ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB
z. Hd. Caroline Straub
Ringstr. 134
70839 Gerlingen

Abgabetermin für das Modell ist **XX.XX.202X**, spätestens 16.00 Uhr (Submission).

Spätestens an diesem Tage muss das Modell anonym beim verfahrensbetreuenden Büro sanwaldstraub ARCHITEKTEN abgegeben werden. (Submissionstermin!)

Abgabeort und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Einlieferung entsprechen sinngemäß den Festsetzungen zur Abgabe der Planunterlagen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden.

Kennzeichnung: „**Wohnquartier Arthurstraße**“.

11. Leistungen

Die eingereichte Arbeit ist vom Verfasser in der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung, jeder Textseite und des Modells mit einer sechsstelligen Kennzahl (sechs arabische Ziffern, nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm) zu kennzeichnen. Der Lageplan ist zu norden. Grundrissübersichten und Grundrisse im M1:200 können auch am Layout der Verfasser orientiert und frei angeordnet werden. Die Hängfläche für die Präsentationspläne ist auf max. 3 Pläne à DIN A0 (Hochformat) beschränkt!

a. Lageplan 1:500

Darzustellen sind (ggf. auch in ergänzenden Plänen):

- Städtebauliche Konzeption mit Umgebungsbebauung und Angaben zu Gelände- und Gebäudehöhen, Geschossen und Dachform
- unterschiedliche Nutzungen
- Erschließungskonzept mit Stellplatznachweis für KFZ, Fahrradabstellplätze und Nachweis der Anlieferungsfläche sowie Feuerwehrezufahrten/ -aufstellflächen in schematischer Form gemäß den Auslobungsvorgaben bzw. LBO, sowie Nachweis der Standorte für Müllbehälter vorzugsweise in der Tiefgarage und Darstellung der Abholflächen für den Abholtag
- Grün- und Freiflächen mit Durchwegungen und Anbindungen an bestehende Wegeverbindungen, Baumpflanzungen neu
- Kennzeichnung private, gemeinschaftlich genutzte und öffentliche Flächen

b. Schnitt 1:500

Aussagekräftige Schnittdarstellung (Ost/West-Ausrichtung) der wichtigsten Übergänge zur Umgebungsbebauung mit Darstellung des Geländeverlaufs und der bestehenden Bebauung

c. Übersicht Grundrisse 1:500

Schematische Darstellung des Wohnungsgemenges und des Pflegeheims

d. Grundrisse 1:200

- Grundriss des Erd- und eines Regelgeschosses des Pflegeheims
- Exemplarische Darstellung der Grundrisse für alle Wohnungstypen (Betreutes Seniorenwohnen, pflegenahes Wohnen, Servicewohnen)

Die Außenanlagen sind in den Erdgeschossgrundrissen mit darzustellen.

e. Ansichten und Schnitte 1:200

Darstellung der zum Verständnis notwendigen Ansichten und Schnitte; mindestens jedoch eine Ansicht von der Arthurstraße (Westansicht), der Reinbeckstraße (Südansicht) und dem Dreibrunnenweg (Ostansicht) sowie je ein Schnitt in Nord/Süd- und Ost/West-Ausrichtung.

f. Fassadendetail 1:50

Darstellung eines Fassadenschnitts und -ansicht mit detaillierten Angaben zu Materialität, Farbgebung, Aufbau und Konstruktionsprinzip

g. Perspektive (auch Strichzeichnungen sind möglich)

Gefordert werden 2 perspektivische Darstellungen, max. DIN A 3: je eine Perspektive von den in **Anlage 03** gekennzeichneten Standpunkten „Arthurstraße“ und „Rohrer Park“, jeweils in Augenhöhe 1,70 m.

h. Modell 1:500

Darzustellen ist die Neubebauung mit ihren Freiflächen in dem zur Verfügung gestellten Modell mit Umgebungsbebauung.

i. Erläuterungsbericht

Erläuterungen zum städtebaulichen und freiräumlichen Konzept, zur Erschließung, zu Konstruktion, Materialien, Ökologie und zur Wirtschaftlichkeit, maximal 2 DIN A4 Textseiten. Zusätzliche erläuternde Skizzen o.a. sind zulässig.

j. Berechnungen/Angaben laut beiliegenden **Formblätter (Anlage 07)** in Papierform und als Excel-Datei.

k. Die DIN A5 Karte für die **Ausstellung (Anlage 12) mit Namen des Büros**, Anschrift und Namen der Mitarbeiter ist im selben undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag mit der Verfassererklärung abzugeben.

l. Jeder Teilnehmer gibt eine **Verfassererklärung (2-fach) (Anlage 10)** mit Namen und Anschrift des Verfassers, aller Mitarbeiter sowie aller Fachberater in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag ab. Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen.

m. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

Abzugeben sind:

- 1 Satz der Präsentationsunterlagen im Originalformat
- alle Planunterlagen sind zusätzlich verkleinert im DIN A3 Format zweifach abzugeben.
- Alle Planunterlagen sind als PDF-Dateien, DXF-Dateien und zusätzlich im JPG-Format auf einem Datenträger abzugeben.
- Erläuterungsbericht als PDF-Datei, zusätzlich in Papierform
- Formblätter als Excel-Datei, zusätzlich in Papierform
- Modell

12. Beurteilungskriterien

Die eingereichten Leistungen werden nach den folgenden, mit dem Beurteilungsgremium beratenen Kriterien beurteilt:

- Stadträumliche und gestalterische Qualität
- Einbindung in den städtebaulichen und topografischen Kontext
- Qualität des Freiraum- und Grünkonzeptes
- Architektonische und gestalterische Funktionalität der Gebäude (Umsetzung Raumprogramm)
- Qualität der Grundrisse, Wohnqualität
- Erschließungskonzept
- Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Soziokulturelle Organisation; Konzept zur Einbindung des Wettbewerbsgebiets mit der umliegenden Nachbarschaft.
- Ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit (u.a. Ressourcenschonendes Konzept)
- Energetisches Konzept

Die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar.

13. Bearbeitungsgebühr

Jede teilnehmende Arbeitsgemeinschaft, die ein beurteilungsfähiges Konzept vorlegt, erhält ein Bearbeitungshonorar von 18.000 € zzgl. MwSt. (Architekt 12.500€ / Landschaftsarchitekt 5.500€).

Zusätzlich wird für die Präsentation im Zwischenkolloquium je Teilnehmergeinschaft eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 1.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Innerhalb von 4 Wochen nach der Sitzung des Beurteilungsgremiums können die Gelder per Rechnung bei der Ausloberin abgerechnet werden.

Die Entscheidung, ob der jeweilige Beitrag beurteilungsfähig ist, obliegt dem Beurteilungsgremium.

14. Ausstellung

Es ist vorgesehen, alle zum Verfahren zugelassenen Entwürfe in geeigneter Form öffentlich auszustellen. Ort und Zeit der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

15. Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin wird, wenn und soweit die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums einer oder mehreren Teilnehmergeinschaften die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen:

und zwar den städtebaulichen Entwurf, soweit als Grundlage für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren erforderlich, sowie die Objektplanung mindestens bis zur abgeschlossenen Leistungsphase 4 gemäß §35 HOAI (Architektur), als auch die Planung der Freianlagen durch das beteiligte Landschaftsarchitekturbüro gemäß §40 HOAI (Freianlagen).

Leistungsphase 5 soll optional beauftragt werden können, jedoch unter der Vorgabe, dass die Qualität des empfohlenen Entwurfs durch Leitdetails, Planfreigaben und künstlerische Oberleitung gewahrt werden muss.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch die Mehrfachbeauftragung bereits erbrachte Leistungen der Teilnehmer bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wird.

Die Teilnehmergeinschaften verpflichten sich, im Falle einer weiteren Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen.

16. Nutzung

Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Dieses Recht kann auch auf Dritte übertragen werden, soweit es im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Projekts steht (z.B. Veröffentlichung durch die Fachpresse). Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

17. Rückversand der Unterlagen

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, ohne Modell zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

Teil B – Aufgabenstellung

1. Grundlagen, Situation

Lage des Wettbewerbsgrundstücks

Stuttgart-Rohr gehört als einer von 12 Stadtteilen zum Stadtbezirk Vaihingen, welcher der flächengrößte Außenstadtbezirk von Stuttgart ist und den südwestlichen Abschluss des Stuttgarter Stadtgebiets bildet. Auf der Höhe gelegen, ist Rohr mit viel Wald umgeben. Die „Rohrer Höhe“ ist die höchstgelegene Siedlung Stuttgarts. Unweit davon, am Rande des Stadtteils in der Nähe des Waldes und mit Zugang zum Rohrer Park, liegt das Wettbewerbsgrundstück. Die umliegende Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung geprägt.

Das Autobahnkreuz Stuttgart, gut 5 km vom Wettbewerbsgrundstück entfernt, bindet Vaihingen direkt an die Autobahnen A 8 und A 81 sowie an die A 831 in Richtung Stuttgart-Mitte an.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Wettbewerbsgebiet über die Buslinie 82, deren Haltestelle „Thingstraße“ ca. 300m entfernt in der Steigstraße liegt, angebunden. Fahrzeit von hier sind 2 min. zur Rohrer Ortsmitte bzw. 10 min. zum Verkehrsknotenpunkt Vaihingen Bahnhof mit Stadt- und S-Bahn-Anschluss.

Die Rohrer Ortsmitte, erreichbar in 10 Gehminuten, bietet ein Angebot des täglichen Bedarfs, erweiterte Nahversorgung ist in Vaihingens Mitte zu finden.

Bestandssituation

Auf dem Wettbewerbsgrundstück befinden sich drei Bestandsgebäude - das ehemalige Feierabendheim, welches bis Ende 2021 als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde.

Zwei der Gebäude sind in Nord-Süd-Ausrichtung mit einem Brückenbauwerk verbunden und bilden somit einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, der sich zum Hang hin abstaffelt. Sie vermitteln mit ihrem Gebäudevolumen den Eindruck eines massiven Bauwerks. Das Hauptgebäude mit Satteldach wurde durch einen Anbau mit Flachdach zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt und entspricht damit nicht der Architektursprache der Gebäude direkt an der Arthurstraße.

Die Gebäude sind in einem so schlechten Zustand, dass ein Erhalt nicht in Frage kommt. Zudem verhindert der Hauptbaukörper durch seine Massivität und Lage in der gesamten Breite des Grundstücks an der Arthurstraße den in Ost-West-Richtung verlaufenden Kaltluftstrom.

Anlass und Ziele

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der die Städte und Kommunen vor große Herausforderungen stellt, soll auf dem Gelände ein neues Wohnquartier mit differenzierten Angeboten für ältere Menschen entstehen, welches einen Teil des prognostizierten Pflegebedarfs abdeckt.

Das Angebot soll vom selbstorganisierten Servicewohnen bis hin zum stationären Pflegeangebot, welches von der DIAK Altenhilfe in Stuttgart betrieben wird, reichen.

In einem zentralen Bereich auf dem Gelände soll ein Quartiersplatz entstehen, der von allen Gruppen im Sinne eines guten nachbarschaftlichen Zusammenspiels (auch aus dem erweiterten Umfeld) genutzt werden kann. Ein neu zu schaffender öffentlicher Fußweg, als Durchwegung von der Arthurstraße bis in den Rohrer Park, soll das neue Quartier für die Nachbarschaft erlebbar machen. Der Quartiersplatz sollte an diese neue Durchwegung angelagert werden.

Mit der Neubebauung soll das Quartier in seiner natürlichen und bebauten Umgebung zusammenwachsen. Dabei soll es ein ganzheitliches Erscheinungsbild als generationenübergreifendes Wohnquartier mit Gemeinbedarfsangeboten aufweisen. Das Entwurfskonzept soll außerdem den Rückbau bedenken und eine ressourcenschonende Bauweise anstreben.

2. Bauherr

Die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH mit Firmensitz in Dossenheim ist seit über 35 Jahren erfolgreich in der Umsetzung von zukunftsorientierten Konzepten im Bereich des Seniorenwohnens und der Quartiersentwicklung in ganz Baden-Württemberg tätig.

Bei allen Projekten versteht sich die FWD als Partner, die in einem gemeinsamen Entwicklungsprozess mit der Kommune, dem Betreiber, den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Planern die bestmögliche Lösung für den ausgewählten Standort erarbeiten.

www.fwd-hausbau.de

3. Trägerin Pflegeheim

Die Diak Altenhilfe Stuttgart gemeinnützige GmbH betreibt in Stuttgart zwei Pflegeheime mit rund 290 Plätzen. Selbstbestimmtes Leben und eine hohe Wohnlichkeit der Heime schaffen Lebensqualität für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Professionelle Pflege bietet Hilfe, wie sie individuell benötigt wird. Die Integration in das Wohnquartier und viele Ehrenamtliche schaffen soziale Kontakte und viel Abwechslung in den Häusern. Als Tochtergesellschaft der Ev. Diakonissenanstalt Stuttgart blickt die Diak Altenhilfe Stuttgart GmbH zurück auf über 100 Jahre Pflege von alten und kranken Menschen.

www.diak-altenhilfe.de

4. Wettbewerbsgebiet

Das Grundstück besteht aus den beiden Flurstücken 196 (8.924 m²) und 196/1 (3.035 m²) mit einer Gesamtfläche von 11.959 m². Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden jedoch Teilflächen für den Ausbau der Arthurstraße, sowie für den Dreibrunnenweg als öffentliche Fläche festgesetzt. Daher ist von ca. 11.500 m² Wettbewerbsgebietsfläche auszugehen, die das vorgesehene Sondergebiet und eine Gemeinbedarfsfläche sowie den Verbindungsgrünzug und eine private Grünfläche umfasst (**siehe Anlage 01**).

Das Wettbewerbsgebiet liegt am südlichen Bauungsrand des Stadtteils Stuttgart-Rohr nahe der Gemarkungs- bzw. Stadtgrenze zur Autobahn A8.

Es wird begrenzt durch die Arthurstraße im Westen, Wohnbebauung im Norden und Süden entlang der Reinbeckstraße und durch Flächen des Stadtparks Rohr sowie privaten Gärten im Osten. Von Westen nach Osten weist das Plangebiet ein starkes Gefälle von bis zu 18% auf.

Die umgebende Bebauung im Norden und Westen stammt aus den 1970er Jahren und ist durch 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Die drei Wohngebäude im Süden entstanden Ende der 1990er Jahre und weisen ebenfalls drei Geschosse auf.

Das Wettbewerbsgebiet kann nur innerhalb der in Anlage 01 gekennzeichneten Bauflächen überbaut werden.

5. Planungsrecht/ Baurecht

Für den Großteil des Gebiets liegt lediglich ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1908 vor, der Baulinien, Vorgartenflächen und Verkehrsflächen festsetzt. Für das Plangebiet des ehemaligen Diakonissenheims ist deshalb die bisherige Bebaubarkeit bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung aktuell nach §34 BauGB zu beurteilen.

Qualifiziertes Planungsrecht liegt nur in den Randbereichen des Plangebiets vor. Um eine Neubebauung eines Pflegeheims und pflegenahes Wohnen umsetzen zu können, muss das geltende Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250) im Stadtbezirk Vaihingen wurde am 22.03.2016 gefasst. Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist u.a. die erstmalige

Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen. Im Aufstellungsbeschluss war als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Aufgrund der seitdem geänderten Planung mit der Errichtung eines Pflegeheims und ergänzenden Wohnangeboten für Senioren sollen das Pflegeheim, die Tagespflege und das pflegenahes Wohnen als Gemeinbedarfsfläche und das Betreute Wohnen sowie Servicewohnen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen festgesetzt werden (siehe auch Punkt 6.2).

Die Verwaltung der Stadt Stuttgart strebt die Verortung der Gemeinbedarfsfläche im Norden und die der Sondergebietsfläche im Süden an (siehe Anlage 01). Diese resultieren aus den Voruntersuchungen zu dem Gebiet mit den Anforderungen an die Nutzung sowie den städtebaulichen Vorgaben zur Entwicklung des Gebiets.

Bei städtebaulich entsprechend überzeugenden Wettbewerbslösungen kann von der Verortung abgewichen werden, sofern die Vorgaben vor allem zur Erschließung, Klima- und Grünstruktur und Umgang mit der Topografie eingehalten wurden.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche aus. Die geplante Nutzung erfordert somit gegebenenfalls eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Sondernutzung Seniorenwohnen.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung und den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

6. Funktionale Planungsvorgaben

6.1 Städtebauliche Einbindung/ Baustruktur

Die Mehrfachbeauftragung umfasst ein Bebauungs-, Erschließungs-, Freiraum- und Landschaftskonzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet.

Das Wettbewerbsgebiet weist ein starkes West-Ost-Gefälle von bis zu 18% auf. Von der Rohrer Ortsmitte aus wird eine Bebauung entlang der Arthurstraße daher weithin sichtbar sein. Die Gebäude sind daher geschickt in die Topografie einzubetten; der untere Bereich sollte aufgrund der vorhandenen Grünstruktur möglichst freigehalten werden.

Mit der Neubebauung soll an der Arthurstraße ein lebendiges Quartier entstehen, welches sowohl in seiner architektonischen Haltung als auch in seiner städtebaulichen Einbindung unter Berücksichtigung dieses besonderen topografischen und ökologischen Kontextes überzeugt und den Stadtteil bereichert.

Ein öffentlicher Fußweg von Westen nach Osten (innerhalb der Grünachse), ein Quartiersplatz sowie zu erhaltende Grünflächen sollen eine gute Durchwegung und Durchgrünung des neuen Quartiers gewährleisten und vielfältige zusätzliche Möglichkeiten zur Begegnung und Bewegung für „Jung und Alt“ schaffen.

6.2 Rahmenbedingungen

Ausgehend von den topographischen sowie landschaftlichen und ökologischen Besonderheiten des Standorts ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet als bebauter Bereich mit klimarelevanter Funktion. Es gibt umfangreiche Vegetationsstrukturen im Bestand. Das Wettbewerbsobjekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Waldes "Rohrer Wald" im Westen. Zudem gibt es eine direkte Grünverbindung zum Rohrer Park im Osten. Zahlreiche bestehende Bäume wurden im Rahmen eines Gutachtens als schützenswerte Bäume gekennzeichnet (**Anlage 06**). Der Dreibrunnenweg grenzt an das Grundstück und an den Rohrer Park an. Er hat eine besondere Bedeutung als Nord-Süd-Verbindung zur Steigstraße.

Die im folgenden aufgeführten Rahmenbedingungen umfassen drei Hauptthemen:

Grünstrukturen

Sicherung einer mindestens 10-15 m breiten Grünfuge durch die Neubebauung als zentrales Element und Gliederung in zwei Baufelder. Die Grünfuge sollte in der Verlängerung der Festwaldstraße, die im Westen am Wald endet, liegen und damit das Habitatsvorkommen sowie die Kaltluftschneise vom Wald in den Rohrer Park fortführen.

Bebauung entsprechend den topografischen und ökologischen Gegebenheiten

Aufgrund der steilen topographischen Neigung des Geländes zum Park hin mit einem Höhenunterschied von etwa 12 bis 18m und der Fernwirkung des zu beplanenden Grundstücks ist die Neubebauung behutsam in die Topografie einzubetten und die Gebäudehöhen sind entsprechend der Topografie abzustaffeln. Der östliche Grundstücksbereich ist in seiner Grünstruktur zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Erschließung

Aufgrund der Topografie lässt sich von der Arthurstraße über die nordwestlichen Grundstücksfläche am ehestens die Ein- und Ausfahrt einer Tiefgarage, die barrierefreie Erschließung sowie eine direkte Anlieferung ermöglichen. Der Zugang zum Pflegeheim soll daher möglichst in diesem Bereich liegen, um interne lange Erschließungswege zu vermeiden.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Das geplante differenzierte Wohn- und Pflegeangebot für ältere Menschen setzt sich wie folgt zusammen:

	Angebot	Größe WE	Wohnfläche	Anteil	Anzahl WE
1.	Stationäre (Kurzzeit-) Pflege	60 Zimmer	21 + 26m ²		60
2.	Integrierte Tagespflege	-			6
3.	Pflegenahes Wohnen	2- Zimmer	45m ²	/	20- 22
4.	Betreutes Seniorenwohnen *	2- Zimmer	45-60m ²	2/3	40
		3- Zimmer	72-80m ²	1/3	
5.	Servicewohnen *	2- Zimmer	56-70m ²	2/3	22-24
		3- Zimmer	75-90m ²	1/3	
		4- Zimmer	>90m ²		ca. 6-8

(* = hier ist SIM anzuwenden, nähere Erläuterung siehe Punkt 6.8)

1. Stationäre (Kurzzeit-) Pflege (Anlage 08)

Stationäre Einrichtung, konzipiert als Wohngruppen- bzw. Hausgemeinschaftsmodell mit kontinuierlicher Rund-um-die-Uhr Versorgungsstruktur für

- pflegebedürftige Menschen nach SGB XI, überwiegend in den Pflegegraden 3 - 5
- schwerst-mehrfach erkrankte, ältere Menschen in letzter Lebensphase (Palliativversorgung)
- demenziell erkrankte Menschen
- jüngere und ältere Menschen, die einen hohen Bedarf an Behandlungspflege aufweisen, zum Beispiel im Bereich Beatmung
- pflegebedürftige Menschen mit zeitlich begrenztem stationären Pflegebedarf (Kurzzeitpflege)

2. Integrierte Tagespflege (Anlage 08)

Das Ziel dieses Angebotes ist die sinnvolle Ergänzung des bestehenden stationären Angebots. Integriert in das Pflegeheim dient dieses Angebot dazu im Gesamtensemble mit ca. 90 betreuten Wohnungen eine wohnortnahe, niederschwellige und aufeinander abgestimmte teilstationäre und stationäre pflegerische Versorgung sicher zu stellen.

3. Pflegenahes Wohnen - Zielgruppe Menschen 70+

→ Beschreibung siehe „7.2 differenziertes Wohnangebot (FWD)“

4. Betreutes Seniorenwohnen - Zielgruppe Menschen 60+

→ Beschreibung siehe „7.2 differenziertes Wohnangebot (FWD)“

5. Servicewohnen - Zielgruppe Menschen 50+

→ Beschreibung siehe „7.2 differenziertes Wohnangebot (FWD)“

Es sind Kontingente für Wohnbauförderung (SIM) zu berücksichtigen (siehe „6.8 SIM“)

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Als Orientierung gelten folgende Vorgaben, die sich aufgrund der Lage in einem Wohngebiet an einem allgemeinen Wohngebiet (WA) orientieren: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Es ist u. a. Ziel der Mehrfachbeauftragung zu untersuchen, ob die angestrebte Anzahl der Wohnungen im gegebenen städtebaulichen, topografischen und ökologischen Kontext angemessen untergebracht werden kann.

Gebäudehöhen

Unter Berücksichtigung der besonderen Topografie des Wettbewerbsgebiets sind bei der Höhenentwicklung der Gebäude maximal drei Vollgeschosse (nach LBO Baden-Württemberg) vorstellbar, sofern sich die Gebäudehöhe entsprechend der Topografie abstaffelt.

Um das Konzept/ Raumprogramm der Ausloberin umzusetzen, wird mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 11.000m² gerechnet.

6.5 Erschließung / Mobilitätskonzept

Arthurstraße/ Zu- und Ausfahrt Tiefgarage

Das Wettbewerbsgebiet wird verkehrlich ausschließlich über die Arthurstraße erschlossen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Arthurstraße innerhalb der im B-Plan 1977_001 vorgesehenen Verkehrsfläche in einer Breite von 10 m ausgebaut werden soll.

ÖPNV-Angebot

Die Buslinie 82 von Leinfelden- Echterdingen nach Stuttgart- Kaltental verläuft entlang der Steigstraße. Die Haltestelle „Thingstraße“ befindet sich ca. 300m vom Wettbewerbsgebiet entfernt und bindet an den Verkehrsknotenpunkt Vaihingen Bahnhof mit Stadt- und S-Bahnen-Anschluss an.

Stellplätze

Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr ausschließlich in einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Alle erforderlichen Stellplätze und Besucherstellplätze sind möglichst hier unterzubringen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist über die Arthurstraße im Nordwesten des Wettbewerbsgebiets zu realisieren. Dabei ist die Zu- und Ausfahrt so anzuordnen und auszubilden, dass die Lärmbelastung für die neu geplante Wohnnutzung minimiert wird. Eine eingeschossige Tiefgaragenlösung mit Stellplatzbreiten von 2,60m (Achismaß) ist anzustreben. Oberirdisch sollen max. 2 Stellplätze für Krankentransporte/ Notärzte (siehe Aufstellung unten) vorgesehen werden

Pflegeheim/ Wohnen

Die notwendigen PKW- Stellplätze für das Pflegeheim und die Wohnungen sollen in der Tiefgarage untergebracht werden. Alle Wohnungen sollen über das Treppenhaus an diese direkt angeschlossen sein.

Es ist eine für den regelmäßig zu erwartenden Bedarf entsprechende Anzahl von Fahrradstellplätzen gemäß der LBO §37(2) vorzusehen. Sie sollen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

Übersicht Anzahl erforderliche Stellplätze

- 1. + 2. Stationäre (Kurzzeit-)Pflege:
10-12 PKW-Stellplätze
2 Stellplätze oberirdisch (für Krankentransporte/ Notärzte in Eingangsnähe)
10 Fahrradstellplätze
- 3. Pflegenahes Wohnen:
0,25 PKW-Stellplätze/ WE
4 Fahrradstellplätze
- 4. Betreutes Seniorenwohnen (auch SIM-Anteil):
0,5 PKW-Stellplätze/ WE
1 Fahrradstellplatz/ WE
- 5. Servicewohnen:
0,75 PKW-Stellplatz/ WE
1 Fahrradstellplatz/ WE
- Besucher:
10 PKW-Stellplätze

Sechs der insgesamt erforderlichen Stellplätze für Wohnen sind als Behindertenstellplätze auszubilden.

d) Anlieferflächen:

Anlieferflächen müssen auf dem zukünftigen privaten Baugrundstück nachgewiesen werden. Die Verfassenden haben sich Gedanken zur Andienung des Pflegeheims zu machen. Es ist ein gutes Konzept aufzuzeigen, welches die Anlieferflächen auf ein Minimum der Vorfläche reduziert und eine Teilandienung (wo möglich) über die Tiefgarage miteinbezieht.

Für die Ver- und Entsorgung werden LKWs von maximal 12 m Länge genutzt. In der Regel können die Anfahrten so koordiniert werden, dass keine zwei Fahrzeuge gleichzeitig anfahren. Die Lieferungen kommen teils in der Nacht oder am frühen Morgen. Es ist darauf zu achten, dass Anwohner möglichst wenig durch die LKWs (Motorgeräusch und Kühlaggregat) gestört werden.

e) Müllentsorgung

Um eine reibungslose Müllentsorgung zu gewährleisten, soll ein Müllentsorgungskonzept entwickelt werden, in dem die Standorte der Müllbehälter (nach Möglichkeit in die Gebäudevolumina integriert) darzustellen sind und auf eine gute Gestaltung der oberirdischen Abholflächen auf dem Grundstück möglichst im Zufahrtsbereich zum Grundstück geachtet wird. Abholflächen bzw. Aufstellorte dürfen nicht in den Flächen der Pflanzverpflichtungstreifen positioniert werden. Allzu lange Transportwege sind zu vermeiden, ebenso muss darauf geachtet werden, dass die Müllbehälter von einer Person, auch im Winter, zum Abholstandort transportiert werden können.

Für das Pflegeheim ist folgendes vorzusehen:

Restmüll (1 cbm-Behälter):	1x je Woche
Altpapier (1 cbm-Behälter):	1x je Woche
Gelber Sack (1 cbm-Behälter):	alle 2 Wochen
Speisereste (120l-Behälter):	2 x je Woche
Altglas (120l-Behälter):	1x je Woche

f) Elektromobilität

Sämtliche Tiefgaragenstellplätze sollen „e-mobility ready“, d. h. für die Installation einer Wallbox vorbereitet sein. Es erfolgt der Einbau eines Lastmanagements und die Installation von Kabeltrassen bzw. Vorrichtungen zur Kabelverlegung zu den einzelnen Stellplätzen.

g) Wegeverbindungen

Zur Erschließung der geplanten Gebäude sind private Erschließungswege für die Wohngebäude zu planen, die an das bestehende Fußwegenetz angebunden werden. Weiterhin ist ein öffentlicher Fußweg mit begleitendem Grün durch das Wettbewerbsgebiet zu legen, der den Rohrer Park mit der Arthurstraße, auf Höhe der Festwaldstraße, verbindet (Frischlufschneise). Seine Lage in Nord-Süd-Richtung ist begrenzt flexibel (siehe Anlage 01). Die vorhandene Fußwegeverbindung „Dreibrunnenweg“ entlang der östlichen Grenze des Wettbewerbsgebiets soll zum Rohrer Park hin und zur Reinbeckstraße ausgebaut und gesichert werden.

h) Zufahrten bzw. notwendige Aufstellflächen

für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und darzustellen.

6.6 Stadtklima/ Grün- und Freiflächenplanung

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet als Gartenstadt-Klimatop einzustufen. Dieses umfasst eine offene, ein- bis dreigeschossige Bebauung mit reichhaltigen Grünflächen. Klimarelevante Größen (Temperatur, Feuchte, Wind) sind nur leicht modifiziert.

Der in Anlage 1 dargestellte zu begründende öffentliche Fußweg dient der Sicherung einer Durchlüftungsmöglichkeit durch einen zusammenhängenden geländeklimatisch relevanten Grünkorridor. Eine Verzahnung mit Pfaffenwiesen und Festwaldstraße ist aus Gründen einer besseren Durchlüftung sowohl des Plangebiets als auch der westlich angrenzenden Siedlungsbereiche erforderlich. Gerade die Sicherung von Durchlüftungsmöglichkeiten sowie die Verzahnung von umgebenden Freiflächen mit der Ortslage stellen vor dem Hintergrund einer Anpassung an die sich abzeichnenden Folgen des Klimawandels ein zentrales Anliegen einer klimagerechten Planung dar.

Um einer thermische Überlastung entgegenzuwirken, ist eine umfassende Begrünung sowohl nicht genutzter und nicht überbauter Grundstücksbereiche, als auch der Bauwerkskörper erforderlich. Hierbei sind neben großkronigen Baumstandorten bereits geeignete, nachhaltige Bewässerungsbewirtschaftungsformen mitzudenken, auch die Aufbereitung und Nutzbarmachung von Grauwasser.

Hinweis: Bezüglich Dach- und Fassadenbegrünung in Kombination mit Solarmodulen siehe entsprechenden Textbaustein unter Abschnitt Energie.

Die Erdüberdeckung für die Tiefgarage sollte mindestens 60 cm betragen, soweit diese als Vegetationsfläche genutzt wird; bei Bepflanzung mit Bäumen sollte von einer Überdeckung rund um den Pflanzballen von mind. 1m ausgegangen werden. Die Tiefgarage darf nicht innerhalb der nicht überbaubaren gekennzeichneten Flächen mit dem Baubestand liegen.

Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden (Aufbau mind. 12 cm Substratstärke, heimische Saatgut- und Sprossmischungen).

Die Begrünung der Fassaden und Pergolen durch Kletter- und Rankpflanzen ist gewünscht.

Die in **Anlage 01** gekennzeichneten Flächen mit erhaltenswertem Baumbestand müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

Von den Bearbeitern wird ein Vorschlag zur Gestaltung der Freiflächen erwartet, welcher folgendes berücksichtigt:

- Außenanlagen Pflegeheim
- geplanter öffentlicher Fußweg mit großer Ausdehnung in der Breite und deutlicher Begrünung, welcher das Plangebiet von Westen nach Osten durchläuft (wie in Anlage 1 dargestellt)

- unbebaute Bereiche sind mit Begrünung und großkronigen Bäumen zur Verschattung auszustatten
- Quartiersplatz

Die Außenanlagen sollen sich in private und gemeinschaftlich genutzte Freibereiche gliedern. Sie sind barrierefrei anzulegen und im Lageplan in der genannten Differenzierung kenntlich zu machen. Für jede Wohnung ist ein Freisitz vorzusehen und ggf. auf den erforderlichen Lärmschutz zu achten. Zufahrten bzw. notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und darzustellen.

(Anmerkung: die öffentliche Durchwegung kann aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht durchgängig barrierefrei sein!)

Brauchwasser- und Niederschlagswassermanagement

Auf dem Baugrundstück sind Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vorzusehen (z.B. Versickerungsflächen, Mulden-/Rigolensysteme, Zisternen) mit dem Ziel, Regenereignisse bis zu einer Wiederkehrzeit von 5 Jahren vollständig im Plangebiet zu bewirtschaften. Für die Bemessung des Rückhalteanteils der Zisternen ist von 7 cbm Zisternenvolumen /1000 qm Gründachanteil auszugehen. Durch entsprechende Ausbildung können im Plangebiet vorgesehene Freiflächen als zusätzliche Retention für Starkregenereignisse in das Konzept miteinbezogen werden.

6.7 Schall-/ Lärmschutz

Bezüglich der Tiefgaragen einschließlich Einfahrt 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.

Im Bereich der Arthurstraße und Reinbeckstraße wird sich der Verkehr bzw. der Verkehrslärm aufgrund des geplanten Pflegeheims (Besucher, Lieferung, Mitarbeiter) deutlich erhöhen. Die Planung sollte entsprechende Maßnahmen zur Minimierung des Verkehrslärms berücksichtigen.

6.8 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 den Vorhabenträger 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.

30% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen, aus den Flächen für die betreuten Seniorenwohnungen und der Servicewohnungen, sind für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Aufgrund der besonderen Konzeption des neuen Wohnquartiers - Wohnen- und Betreuungsangebote für ältere Menschen - wurde in Absprache mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilung Wohnen) vereinbart, ausschließlich kleine Sozialmietwohnungen (SMW) im betreuten Seniorenwohnen zu schaffen.

Ausgehend von oben aufgeführtem Wohnungsgemenge wird daher von ca. 21 SMW ausgegangen. Es sollen möglichst kleine 2-Zimmer- Wohnungen geschaffen werden mit bis zu 45m² Wohnfläche. Alle SMW sind barrierefrei nach DIN 18040-2 herzustellen, 20% davon uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar, d.h. ca. 3-4 Wohneinheiten (mit Aufschlag von 15m² → à max. 60m²). (siehe Ziffer 7.2.2 betreutes Seniorenwohnen).

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen für das Förderprogramm der Sozialmietwohnungen sind die Vorgaben aus dem den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DHLWoFG) bindend.

Die Wohnflächenberechnung soll gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt werden.

6.9 Verordnungen

Die Zugänglichkeit zu allen Gebäuden muss barrierefrei erfolgen. Die Gebäude/ Außenanlagen sollen so weit wie irgend möglich barrierefrei nach DIN 18040-1 bis 18040-3 gestaltet werden gemäß den ausgelobten Nutzungen (weitere Erläuterungen u.a. 7.1.2).

Das geltende Baurecht sowie alle für diese Aufgabenstellung geltenden Normen und Richtlinien sind einzuhalten.

6.10 Energiekonzept

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

Für das Quartier Arthurstraße ist in diesem Zusammenhang ein Energiekonzept zu entwickeln, das maßgeblich zur Erreichung dieses Ziels beiträgt. Dies bedeutet, dass der Energiebedarf der Gebäude minimiert werden muss und vor allem durch lokal verfügbare erneuerbare Energien zu decken ist. In diesem Sinne wird ein ganzheitlicher energetischer Ansatz einer wirtschaftlichen und ökologisch optimierten Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkkonzepten etc. angestrebt.

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

- Unterschreitung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %
- In Wohngebäuden KfW Effizienzhaus 55 Standard
- Nutzung von Solarenergie im Zusammenhang mit Speichern

Die Baukörper der Neubauten sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter, als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasflächenanteil zu minimieren. Die Baukörper sind kompakt, d. h. mit kleinem Oberflächen/Volumen-Verhältnis (A/V), zu realisieren. Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz möglich ist und akzeptable Raumtemperaturen auch ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zum Sonnenschutz und zur freien Nachtlüftung zu leisten. Alle direkt und indirekt durch Reflexion besonnenen Fensterflächen sind mit einem außenliegenden Sonnenschutz zu versehen, gegebenenfalls mit Lichtlenkung.

In Abhängigkeit, der von der Bundesregierung neu zu definierenden Förderregelungen soll, ein Energiestandard erreicht werden, der die beiden Aspekte Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sinnvoll miteinander verbindet. Es soll angestrebt werden die Erneuerbare-Energien-Klasse der KfW zu erreichen.

Für Sozialmietwohnungen gelten gemäß der aktuellen Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 der „Neubaustandard Plus“ (entspricht KfW 55) sowie eine

Nachhaltigkeitszertifizierung nach der Eingangsstufe eines für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems als Fördervoraussetzungen.

Wenige Materialien und knappe Details sollen das Erscheinungsbild der Gebäude bestimmen.

Zusätzliche Maßnahmen, die den Betriebsenergiebedarf weiter reduzieren, sollen im weiteren Projektverlauf untersucht werden, um ggf. über den Mindeststandard KfW 55 hinauszukommen.

Geeignete Dachflächen werden vollständig, Fassadenflächen werden großflächig begrünt. Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden außerdem großflächig mit Solaranlagen belegt. Über der begrünter 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 begrünter Fläche bedecken.

Die Installation von Photovoltaikmodulen an geeigneten Fassaden ist frühzeitig in die architektonische Gestaltung zu integrieren. Auf diese Weise kann ein beträchtlicher Anteil des Nutzerstroms regenerativ erzeugt werden. Zusätzlich kann die vorgesehene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge anteilig mitversorgt werden.

Damit die hier benannten Ziele verlässlich erreicht werden, soll die Planung von Beginn an so angegangen werden, dass zum gegebenen Zeitpunkt die Einbeziehung von Fachplanern für nachhaltige Energiekonzepte und umweltverträgliche Materialien ohne weiteres möglich wird.

Die Aussagen zur energetischen und ökologischen Wertigkeit des Gesamtkonzepts werden im Rahmen der Vorprüfung von Fachleuten geprüft und fließen in die Gesamtbewertung der Entwürfe ein.

7. Nutzungsvorgaben

Auf dem Gelände entsteht ein neues Wohnquartier mit differenzierten Angeboten für ältere Menschen. Das Angebot reicht vom selbstorganisierten Servicewohnen bis hin zum stationären Pflegeangebot, welches von der DIAK Altenhilfe in Stuttgart betrieben wird. Die beschriebenen einzelnen Angebote sollen so geplant und später betrieben werden, dass das Verständnis zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen gefördert und Chancen für neue Lebens- und Lernerfahrungen im Alter (z.B. Umgang mit der Angst vor Pflegebedürftigkeit) ermöglicht werden.

Die Angebote der Pflege (inkl. integrierte Tagespflege) und des pflegenahen Wohnens und die Angebote des Service- und Betreuten Wohnens sollen jeweils in einem Gebäudekomplex untergebracht werden.

Davon unabhängig soll die Architektur den Grundgedanken **„Guter und lebendiger Nachbarschaften“** ermöglichen und fördern. Dies bedeutet:

- den unterschiedlichen Nutzergruppen ein jeweils auf deren speziellen Bedürfnisse zugeschnittenes Raumangebot zu schaffen
- nachbarschaftliche Beziehungen zu ermöglichen
- das neue Quartier bestmöglich in das bestehende und gewachsene Umfeld zu integrieren

Der Grundsatz der **„Individualität und Interaktion“** soll sich in Architektur und Gestaltung widerspiegeln,

- z.B. im Außenbereich durch einen von allen Nutzergruppen zu bespielenden Quartiersplatz
- im Innenbereich durch einen dem Pflegeheim zugeordneten multifunktional nutzbaren Gemeinschaftsraum
- durch die Gestaltung der Eingangsbereiche oder gemeinsamen Höfe, Laubengänge oder Quartierstreffpunkte

- durch genügend Rückzugsmöglichkeiten innerhalb der eigenen vier Wände (Wohnung, Pflegezimmer)

7.1 Pflegeheim mit integrierter Tagespflege (Diak)

7.1.1 Leitbild und allgemeine Anforderungen

Pflegeheime der **Diak Altenhilfe** sind Lebensorte für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Die Menschen leben hier so individuell, selbstbestimmt und selbständig wie möglich, auch wenn sie demenzkrank sind. In allen Wohngruppen (=Wohnbereichen) soll das Hausgemeinschaftskonzept umgesetzt werden. In den Wohnküchen der Hausgemeinschaften sind tagsüber ständig Alltagsbegleiter anwesend. Sie sind für die Speiseversorgung zuständig und darüber hinaus Ansprechpartner für Bewohner und Angehörige in Fragen des täglichen Lebens. Es wird eine hohe Wohn- und Lebensqualität angestrebt.

Weiteres wichtiges Ziel ist, die Bewohner in Bewegung zu bringen. Die Umsetzung dieser Ziele wird in folgenden Merkmalen sichtbar:

Orientierung und Beschütztheit

Um den Bewohnern die Möglichkeit zur Bewegung zu geben, sollen sie sich im Pflegeheim und in beschützten Freibereichen möglichst uneingeschränkt (barrierefrei + gesichert) bewegen können. Gegen ein unbeabsichtigtes Verlaufen ist geplant, ein Demenzschutzsystem zu installieren, das Bewohner davor schützt, die „sicheren“ Pflege- und Außenbereiche“ versehentlich zu verlassen. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Gebäude:

- Die Wohnbereiche sind klar zu gliedern, sodass die Orientierung leichtfällt. Die Flure laden zur Bewegung ein und bieten Umkehr und Ruhepunkte.
- Die Wohnküchen in den Wohnbereichen sind so gestaltet, dass die dort tätigen Alltagsbegleiter stets einen guten Überblick über die Bewohner haben. Idealerweise erstreckt sich dieser Überblick auch auf die Terrasse bzw. die Gemeinschaftsbalkone und auf das Wohnzimmer
- Das Pflegeheim bildet eine in sich geschlossene Einheit. Bewohner, Angehörige und Gäste betreten und verlassen das Pflegeheim ausschließlich über einen Zugang. Der Empfangsarbeitsplatz liegt an der Grenze zwischen „Innenbereich Pflegeheim“ und „Außenbereich“. Um ein versehentliches Weglaufen wie auch den Zutritt unerwünschter Personen zu verhindern, wird diese „Grenze“ vom Demenzschutzsystem und von den Mitarbeitern am Empfang überwacht

Benutzbarkeit

Bewohnerzimmer, Gemeinschaftsräume und Flure sollen von Bewohner möglichst selbständig genutzt werden, gerade auch bei körperlichen Einschränkungen (z.B. Rollstuhl, geringe Körperkraft, Lähmung oder auch Sehbehinderung). Das bedeutet z.B.,

- dass Fenster und Türen nur so groß sind, dass sie von Bewohnern selbst bedient werden können.
- dass Rollstuhlfahrer sich nach Möglichkeit selbst bewegen können, ohne Hilfe in Anspruch nehmen zu müssen.
- Technische Einrichtungen (Heizung, Licht, Verdunklung etc.) sind so beschaffen, dass sie von den Bewohnern verstanden und selbständig genutzt werden können.
- Gibt es mehrere Türen auf engem Raum (z.B. in den Vorfluren der Bewohnerzimmer), dürfen sich die Türaufschläge nicht überschneiden und die Bewegungsflächen müssen an allen Türen eingehalten werden.

Licht

Licht bzw. Helligkeit sind wichtig für die Stimmung und Gesundheit der Bewohner. Die Bewohnerzimmer und Gemeinschaftsräume sollen deshalb viel Tageslicht erhalten. Eine direkte

Sonneneinstrahlung soll dagegen vermieden werden. Erstens soll der Wärmeeintrag ins Gebäude möglichst gering sein und zweitens soll verhindert werden, dass Bewohner, die die Verschattung nicht mehr selbst steuern können, aus „Sicherheitsgründen“ im tagsüber dauerhaft verschatteten Zimmer leben müssen.

Belüftung

Im Pflegeheim entstehen vielfach schlechte Gerüche. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung aller Räume ist aus Kostengründen nicht möglich. Um dennoch eine hohe Wohnqualität zu erhalten, müssen Bewohnerzimmer, Gemeinschaftsräume und Flure sehr gut zu belüften sein. In der Regel wird das durch eine Querlüftung erreicht. Die Möglichkeit zur Klimatisierung über Klimasplittergeräte soll in einzelnen Bereichen (z.B. Wohnküchen) vorgehalten werden

Wohnliche Gestaltung

Die Pflegeheime sind Wohnhäuser, keine öffentlichen Einrichtungen und Krankenhäuser. Architektur und Einrichtung orientieren sich am normalen Wohnungsbau.

Teilhabe bettlägeriger Bewohner

Auch bettlägerige Bewohner sollen am Gemeinschaftsleben teilnehmen können. Deshalb müssen die Wohnküchen, Wohnzimmer und Balkone bzw. Terrassen mit Pflegebetten erreichbar sein.

7.1.2 Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit

Um Bewohnern möglichst viel Selbständigkeit und Bewegungsfreiheit zu ermöglichen, sind Pflegeheime grundsätzlich vollständig barrierefrei ausgestaltet. Das umfasst den Zugang zu allen Etagen aber auch zu Balkonen und Terrassen. In den Bädern sind die Duschen bodengleich. Viele Bewohner benutzen Rollstühle, entweder selbständig oder mit Hilfe von Pflegekräften. Daraus resultieren weitere Anforderungen an das Gebäude:

- 6 der Bewohnerzimmer mit zugehörigen Bädern sollen rollstuhlgerecht (DIN 18040 - Teil 2, R-Standard / barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) sein.
- Die gesamte Erschließung des Gebäudes bis in die Wohnbereiche hinein ist rollstuhlgerecht (DIN 18040 - Teil 1, entsprechend LBO BW 2015, § 39 Abs.1).
- Das gesamte Gebäude ist rollstuhlfreundlich. Das bedeutet, wenn DIN 18040 – Teil 1, bzw. in den Bewohnerzimmern DIN 18040 - Teil 2 nicht vollständig umgesetzt werden, so werden dennoch möglichst viele Aspekte berücksichtigt, die Rollstuhlfahrern ein selbständiges Wohnen ermöglichen.

7.1.3 Hausgemeinschaftskonzept

Die Hausgemeinschaften sind wie folgt organisiert:

Pflege und Betreuung in den Häusern werden horizontal organisiert. Um einen vernünftigen Personaleinsatz zu gewährleisten, muss es auf einer Etage mindestens zwei Wohnbereiche geben, die von einem Team betreut werden.

Jede Etage hat ein Dienstzimmer. Das Dienstzimmer soll zentral gelegen sein, muss aber keinen Einblick in die Wohnbereiche gewähren.

Jede Wohngruppe hat 15 Plätze mit einer Wohnküche, die als Speise- und Aufenthaltsraum dient. Hier ist ständig ein Alltagshelfer anwesend. Die Wohnküchen einer Etage sollen unmittelbar aneinandergrenzen, und über einen dauerhaften Durchgang im Bereich der Küchen miteinander verbunden sein, damit bei Personalmangel eine Person beide Wohngruppen versorgen kann. Die Speise-/ Aufenthaltsräume der beiden Wohnbereiche sollen für besondere Feiern und Veranstaltungen oder für wohngruppenübergreifende Veranstaltungen zu einem großen Raum zusammengeschaltet werden können (mobile Trennwand).

Die sogenannte Wohnküche besteht aus einer Küche, einem Speisebereich mit Tischen und Stühlen sowie einem Aufenthaltsbereich. Insgesamt soll die Wohnküche ca. 95 m² groß sein. Die darin enthaltene Küche ist ca. 12 - 15 m² groß. Die Küche einschließlich Küchengeräte kann vom Speise-/Aufenthaltsbereich abgetrennt werden. Speise- und Aufenthaltsbereich gehen flexibel ineinander über und können je nach aktueller Nutzung vergrößert oder verkleinert werden.

7.1.4 Räume je Wohngruppe/ Wohnbereich

Die Wohngruppen sind in sich geschlossen. Sie dürfen nicht durchquert werden, um Räume zu erreichen, die nicht unmittelbar zur Wohngruppe gehören (z.B. Dienstzimmer, Lager). Jeder Wohnbereich hat

- 15 Bewohnerzimmer, alle mit eigenem Bad (siehe „7.1.2 Barrierefreiheit/ Behindertengerechtigkeit“). Teilweise sollte es möglich sein, zwei Zimmer zusammenzuschalten (Verbindungstür)
- eine Wohnküche mit Aufenthaltsbereich, Küche und Vorratsraum nahe am Eingang der Wohngruppe für Besucher gut auffindbar. Die Küche ist in den Aufenthaltsbereich integriert, sodass sich Mitarbeiter und Bewohner im gleichen Raum aufhalten. In den Wohnküchen werden alle Mahlzeiten zubereitet. Das Mittagessen wird im Cook & Freeze-Verfahren zubereitet. Der Zugang zum Vorratsraum erfolgt von der Küche aus. Liegen zwei Wohnküchen nebeneinander, genügt ein Vorratsraum für beide Küchen. Von der Wohnküche aus erfolgt der Zugang zum Außenbereich (Balkon bzw. Terrasse)
- ein Wohnzimmer, das direkt an die Wohnküche angrenzen soll.
- einen Pflegearbeitsraum rein
- einen Pflegearbeitsraum unrein
- ein Behinderten-WC nahe bei Wohnküche
- Nischen in Fluren können gegebenenfalls als Standflächen für Wäschetransportwagen genutzt werden.

7.1.5 Weitere Räume

In jeder Etage sollte vorgesehen werden, je ein:

- Dienstzimmer mit Büroarbeitsplatz für die Wohnbereichsleitung
- Mitarbeiter-WC
- Pflegebad (bei zwei Wohnbereichen je Etage reicht ein Pflegebad für 2 Etagen aus)
- direkter Zugang zu einem beschützten Garten im Erdgeschoss bzw. zu einem Balkon, den es auf jeder Etage gibt.
- Abstellraum für Pflegehilfsmittel (Lifter, Aufstehhilfe, Sitzwaage, Rollstühle etc.)

weiterhin ist Folgendes einzuplanen:

- Foyer mit Empfangsarbeitsplatz für die Heimverwaltung
- Büros für Leitungs- und Verwaltungsmitarbeiter (alle mit Besprechungsmöglichkeit) unmittelbar beim Foyer
- Multifunktionsräume, die teilbar sind. Außerdem sollen die Räume zum Foyer hin geöffnet werden können, für gelegentliche Großveranstaltungen. Da das Pflegeheim hier in das Quartierskonzept eingebettet ist und Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten mit den Bewohnern der verschiedenen Wohnangebote geschaffen werden sollen, sind die Gemeinschaftsräume und den zugehörigen Außenflächen im Zusammenhang zu denken.
- Sozialräume und Lagerräume, etc. Diese können im Untergeschoss liegen.

7.2 Differenziertes Wohnangebot (FWD)

Allgemeine Vorgaben

- Küchen und Bäder sollen nach Möglichkeit tagesbelichtet sein
- Schaffung großer Fensterflächen / bodentiefer Fenster für helle Wohnungen und Ausblick auch beim Sitzen
- Jede Wohnung soll einen windgeschützten Freisitz (Balkone/ Gartenanteile) erhalten
- Aufzüge sind so zu bemessen, dass ein Kabineninnenmaß von 110 x 140 cm gewährleistet wird
- Abstell- und Ladeplätze für elektrische Rollstühle sind in jedem Baukörper vorzusehen
- Kellerabstellräume sollen ca. 6 m² groß sein
- Schaffung eines Gemeinschaftsraums mit ca. 80m² Größe, der dem Multifunktionsraum des Pflegeheims (ca. 100m²) zugeschaltet werden kann, sodass ein größerer Veranstaltungsraum mit ca. 180m² entsteht, idealerweise mit einem Außenbezug zum Quartiersplatz hin orientiert

7.2.1 Pflegenahes Wohnen

Das Angebot ähnelt von seiner Grundstruktur dem Betreuten Seniorenwohnen (siehe unten). Es wendet sich jedoch an einzelne ältere Menschen oder Paare, die aufgrund ihrer gesundheitlichen Situation (mindestens Pflegegrad 1) nicht mehr in der Lage sind, einen eigenen Haushalt im Betreuten Seniorenwohnen vollumfänglich zu versorgen, gleichzeitig aber körperlich und oder geistig noch so aktiv sind, dass ein kleiner Haushalt - zumindest in Teilen bei entsprechender Unterstützung - aufrecht erhalten werden kann.

Durch die Integration des pflegenahen Wohnens in das Gesamtkonzept des Quartiers entsteht ein Umfeld, welches für Menschen mit einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis, wie z.B. im Anfangsstadium einer demenziellen Erkrankung, stabilisierend wirken kann. Im Einzelfall kann das „Abrutschen“ in ein höheres Stadium der Pflegebedürftigkeit verhindert oder zeitlich hinausgezögert werden.

Vorzusehen sind kleinere kompakte 2-Zi.-Wohnungen (45m²) mit fest installierten in den Wohnraum integrierten Küchenzeilen und altengerechten Möblierungsvorschlägen. Innenliegende Bäder sind möglich.

7.2.2 Betreutes Seniorenwohnen

Der Begriff „Betreutes Wohnen (BW)“ ist gesetzlich nicht geschützt. „BW“ ist ein weit verbreitetes Angebot, welches in unterschiedlicher Art- und Weise angeboten wird. In der Regel ist das Betreute Wohnen für ältere alleinstehenden Menschen und Paare interessant, die selbständig Wohnen und leben möchten, gleichzeitig aber auch ein „Leben in Gemeinschaft“ und die Sicherheit im Bedarfsfall Unterstützung abrufen zu können, schätzen. Die wesentlichen Eckpunkte des Konzepts des BW der FWD sind:

- barrierefrei zugeschnittene 2- oder 3- Zimmerwohnung in unterschiedlicher Größe, davon sind 10% rollstuhlgerecht herzustellen
- Etwa 21 Wohnungen sind als Sozialmietwohnungen (SMW) vorgesehen. Alle SMW sind barrierefrei nach DIN 18040-2 herzustellen. Von den ca. 21 SMW sind ca. 3-4 SMW rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 zu erstellen. (Siehe auch Ziffer 6.8)
- Das Mindesteinzugsalter liegt bei 60 Jahren. Dieses kann unterschritten werden, wenn eine Schwerbehinderung vorliegt.
- Die Wohnungen werden durch den Käufer, seine Angehörigen bezogen oder zur Vermietung bereitgestellt.
- Die FWD bietet Investoren eine ortsübliche „Garantiemiete“ an und übernimmt in diesem Falle die Mietverwaltung des Objekts.
- Das Betreuungskonzept wird mit den örtlichen Betreuungsträgern festgelegt und gliedert sich in einen Grund- und Wahlservice. Dafür wird eine sog. „Betreuungspauschale“ in Rechnung gestellt. Das Betreute Wohnen bietet Unterstützung im Alltag, Sicherheit, verlässliche Ansprechpartner und soziale Kontakte. Betreuungsleistungen sind zum Beispiel: Hausnotruf, Sprechzeiten der Betreuungskräfte in der Wohnanlage, soziale Alltagsbegleitung, Informationen über Freizeitangebote, ggf. Durchführung kultureller und gesundheitsfördernder Veranstaltungen.

- Die Wahlleistungen werden individuell zwischen dem ambulanten Anbieter und dem Kunden abgerechnet bzw. von der Pflege- und oder Krankenkasse bei Vorliegen der Voraussetzungen übernommen.
- Interessant ist das Angebot auch für Paare, bei denen ein Partner bereits auf mehr Hilfe angewiesen ist. So wird ein Zusammenleben z.B. in enger Nachbarschaft mit einem Pflegeheim, oder einer Tagespflege noch lange ermöglicht.

Die Wohngrundrisse sollen folgendermaßen organisiert sein:

- abgeschlossene Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschine
- Wohn-/Essbereich mit mind. 20 m²
- Schlafzimmer mit 3m-Schrankzone

Zur Stärkung der Wohngemeinschaft soll ein angemessen großer tagesbelichteter Gemeinschaftsraum von ca. 80 m² vorgesehen werden, der auch für Bewohner der Servicewohnungen geöffnet werden soll.

7.2.3 Servicewohnungen

Ergänzend zu den Konzepten des „pflegenahen Wohnens“ und des „Betreuten Wohnens“ bietet das sog. Servicewohnen eine großzügige seniorengerechte Wohnung, eingebunden in eine Gesamtstruktur, die es jederzeit ermöglicht bedarfsgerechte Serviceleistungen abzurufen.

Im Gegensatz zum Betreuten Wohnen gibt es kein vorgegebenes Betreuungskonzept. Die Betreuungs- und Dienstleistungsangebote können bedarfsgerecht als Einzelleistung oder im Paket gewählt werden.

Hier sind die Wohngrundrisse wie folgt zu konzipieren:

- abgeschlossene Küche ggf. mit Wohnraum kombinierbar
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne (bei 4-Zimmer Wohnungen), Doppelwaschbecken (ab 3-Zimmer Wohnungen) und Waschmaschine
- sofern möglich Gäste-WC oder Abstellraum (ab 3-Zimmerwhg.)
- Schlafzimmer mit 3m-Schrankzone

Teil C – Anlagen

Anlage 01	Lageplan Nutzungskonzept	dxf/pdf
Anlage 02	Luftbild	pdf
Anlage 03	Lageplan mit Geländehöhen und Wettbewerbsgebiet	dxf/pdf
Anlage 04	Planung Arthurstraße: Begrenzung Verkehrsfläche	dxf/pdf
	Planung Arthurstraße: Straßenprofil (Schnitt)	dxf/pdf
Anlage 05	Geländeschnitte 1-3	dxf/pdf
Anlage 06	Gutachten Bestandsbäume	pdf
Anlage 07	Formblätter	xls/pdf
Anlage 08	Raumprogramm Pflegeheim mit integrierter Tagespflege (Diak)	xls/pdf
Anlage 10	Verfassererklärung	doc
Anlage 11	Gutschein Modell	doc
Anlage 12	Karte für Ausstellung	doc
Anlage 13	Fotodokumentation	pdf
Anlage 14	Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DHLWoFG)	pdf