

Entwurf

Stand: 24.05.2018

Nicht offener Wettbewerb 2018

**Mehrgenerationenwohnen auf dem Killesberg
in Stuttgart**



Auslobung

Auslober:

Deutsches Rotes Kreuz
Kreisverband Stuttgart e.V.
Henry-Dunant-Haus
Reitzensteinstraße 9
70190 Stuttgart



und

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27 / 29
70180 Stuttgart



im Benehmen
mit der Landeshauptstadt Stuttgart

INHALTSÜBERSICHT

TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.	Allgemeines	Seite 6
2.	Auslober, Betreuer	Seite 6
3.	Aufgabenstellung	Seite 7
4.	Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich	Seite 7
5.	Teilnehmer	Seite 7
6.	Wettbewerbsunterlagen	Seite 10
7.	Leistungen	Seite 10
8.	Preisrichter, Sachverständige und Vorprüfer	Seite 12
9.	Beurteilungskriterien	Seite 13
10.	Prämierung	Seite 14
11.	Beauftragung	Seite 14
12.	Abschluss des Wettbewerbs	Seite 15
13.	Termine	Seite 15

TEIL B WETTBEWERBSAUFGABE

1.	Anlass und Ziel des Wettbewerbsverfahren	Seite 18
2.	Die Bauherren	Seite 19
3.	Baugrundstück	Seite 19
4.	Planungsrecht	Seite 20
5.	Planungsvorgaben	Seite 20

TEIL C NUTZUNGSVORGABEN

1.	Bauprogramme	Seite 24
2.	Bauprogramm DRK	Seite 25
3.	Bauprogramm Siedlungswerk	Seite 30

WETTBEWERBSANLAGEN

TEIL A

AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1. ALLGEMEINES

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung der Richtlinien für Wettbewerbe (RPW 2013) ist für Auslober und Teilnehmer sowie für alle anderen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. Mit ihrer Teilnahme am Wettbewerb erkennen alle Beteiligten am Verfahren den Inhalt der Auslobung an.

An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer des Landes Baden-Württemberg beratend mitgewirkt.

Die Auslobung wurde dort unter der Nummer registriert.

Im Sinne der RPW gelten ausschließlich folgende bindende Vorgaben:

- Fristgerechte Abgabe
- Einhaltung der Anonymität, kein absichtlicher Verstoß

2. AUSLOBER, BETREUER

Auslober des vorliegenden Wettbewerbs sind:

Deutsches Rotes Kreuz

Kreisverband Stuttgart e.V.
Henry-Dunant-Haus
Reitzensteinstraße 9
70190 Stuttgart

Siedlungswerk GmbH

Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

im Benehmen

mit der Landeshauptstadt Stuttgart

Wettbewerbsbetreuung durch:

Siedlungswerk GmbH

Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29, 70180 Stuttgart
Christoph Welz, Heike Hoffmann
Tel. 0711 / 2381-218, -214
Fax 0711 / 2381-207
Mail christoph.welz@siedlungswerk.de

3. AUFGABENSTELLUNG

Aufgabe ist die Entwicklung des Geländes mit dem „Haus auf dem Killesberg“ hin zu einem generationenübergreifenden Wohnquartier mit gemeinwesenorientierten Elementen und unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen und Familien. Die Umsetzung wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Für beide Bauabschnitte soll ein städtebauliches Konzept, für den 1. Bauabschnitt ein realisierungsfähiger Entwurf entwickelt werden.

4. ART, VERFAHREN, ZIEL, ZULASSUNGSBEREICH

- Der Wettbewerb wird als nicht offener Planungswettbewerb gemäß § 3 (3), RPW 2013, ausgeschrieben.
- Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren durchgeführt.
- Der Wettbewerb zielt als städtebaulicher Wettbewerb auf die Entwicklung eines realisierbaren Bebauungskonzeptes
- Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Acht Wettbewerbsteilnehmer wurden von den Auslobern vorab ausgewählt, weitere zwölf Teilnehmer werden durch einen Teilnahmewettbewerb ausgewählt.

5. TEILNEHMER

5.1 Teilnahmeberechtigung

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

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

- Architekt
- Landschaftsarchitekt/Stadtplaner nur in Zusammenarbeit mit Architekten

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen 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.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

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

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW 2013 beschrieben. Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

5.2 Auswahl der Teilnehmer

5.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt.

Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und fachlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren.

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung bei den Auslobern abgefragt und fristgerecht eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

5.2.2 Zulassung

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

Folgende formale Kriterien werden gefordert:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbererklärung
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)
- Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien - Zulassung - für die qualitative Auswahl.

5.2.3 Auswahl

Folgende Nachweise werden gefordert:

- Nachweis von einem Erfolg (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem vergleichbaren regelgerechten Wettbewerb in den letzten zehn Jahren
- Nachweis über die Führung eines eigenen Architekturbüros

5.3 Teilnehmer

Die Auslober haben folgende acht Teilnehmer vorab ausgewählt:

- Ackermann & Raff GmbH & Co. KG, Stuttgart/Tübingen
- Graalfs Architekten BDA, Leipzig
- Egger Kolb Architekten PartG mbB, Stuttgart
- Hähnig & Gemmeke, Freie Architekten, Tübingen
- Nike Fiedler Architekten PartG mbB, Stuttgart
- Project GmbH, Esslingen
- Riehle+Assoziierte GmbH + Co. KG, Stuttgart/Reutlingen
- schleicher.ragaller, freie architekten bda, Stuttgart

Folgende zwölf Teilnehmer haben die Auslober im Teilnahmewettbewerb ausgewählt:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand und der hohen Bedeutung der das Plangebiet umgebenden und charakterisierenden Freiraum-/Grünstrukturen, wird die Bildung von Arbeitsgemeinschaften mit Landschaftsarchitekten für diesen Wettbewerb dringend empfohlen.

5.4 Anonymität

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

6. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

Teil A	Auslobungsbedingungen
Teil B	Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe
Teil C	Nutzungsvorgaben
Anlage 1	Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Übersichtsplan M 1 : 2.500
Anlage 3	Lageplan M 1 : 500
Anlage 4	Bestandsplan mit Höhenangaben M 1 : 200
Anlage 5	Luftbild vom Plangebiet
Anlage 6	Städtebauliche Rahmenbedingungen/Bauabschnitte
Anlage 7	Baumbilanzierung
Anlage 8	Raumprogramme
Anlage 9	Kennwerte
Anlage 10:	Siedlungswerk-Planungsgrundlage „Freiräume schaffen“
Anlage 11	Abholschein für das Modell M 1 : 500
Anlage 12	Verfassererklärung

Die Anlagen werden ausschließlich digital beigelegt. Die ausgegebenen Unterlagen unterliegen zum Teil Urheberrechtsbedingungen und dürfen nur im Rahmen der Bearbeitung dieser Wettbewerbsaufgabe genutzt werden. Das Modell M 1 : 500 kann ab Erhalt der Wettbewerbsunterlagen gegen Vorlage des Abholscheins (Anlage 11) und nach Voranmeldung unter der angegebenen Adresse abgeholt werden.

7. LEISTUNGEN

Alle eingereichten Unterlagen sind mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch, 6 cm breit) in der oberen rechten Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf den Verpackungen erscheinen.

Berechnungen sind zusammenzuheften, hier ist das Deckblatt mit der Kennziffer zu versehen.

Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

Als Planformat ist DIN A0, Hochformat, vorgegeben. Zulässig sind maximal vier Pläne.

Die farbige Darstellung ist zugelassen.

Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben. Darin einzutragen sind die Raumbezeichnungen entsprechend dem Raumprogramm, Maß- und Flächenangaben sowie die entsprechenden Geschosshöhen.

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen zusätzlich digital im PDF-Format einzureichen (ohne Verfassererklärung!).

Im Einzelnen werden gefordert:

- **1. und 2. Bauabschnitt**
 - ▶ Schwarzplan mit Darstellung der städtebaulichen Strukturen, M 1 : 2.500
 - ▶ Städtebauliche Konzeption mit Umgebungsbebauung und Angaben zu Gelände- und Gebäudehöhen (vorhanden und geplant), M 1 : 500
 - ▶ Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen einschließlich der Parkierung, M 1 : 500
 - ▶ Darstellung der öffentlichen und privaten Grünbereiche, M 1 : 500
 - ▶ Darstellung der Dachflächen, M 1 : 500

 - **1. Bauabschnitt**
 - ▶ EG-Grundrisse mit Darstellung der Außenanlagen inkl. Eintrag der Tiefgarangengrenzen und Geländehöhen (Bestand und Planung), M 1 : 200
 - ▶ Sämtliche zum Verständnis der Arbeit notwendigen Grundrisse, Ansichten und Schnitte, jeweils ein Quer- und Längsschnitt über das komplette Grundstück mit Plan- und Bestands-geländelinien, M 1 : 200
 - ▶ Exemplarischer Fassadenschnitt, M 1 : 20

 - **2. Bauabschnitt**
 - ▶ Schematische Darstellung der unterschiedlichen Nutzungen und Wohntypen, M 1 : 200
 - ▶ Regelgeschoss, M 1 : 200
 - ▶ Beispielhafte Ansichten/Schnitte eines Wohngebäudes, M 1 : 200

 - **Illustration**
 - ▶ Eine skizzenhafte perspektivische Gebäudedarstellung max. Größe DIN A3 (kein fotorealis-tisches Rendering)

 - **Modell M 1 : 500**
 - ▶ Einfaches, weißes Modell auf der ausgegebenen Unterlage. Das Modell sollte in dem vom Modellbauer ausgegebenen Karton abgegeben werden.

 - **Berechnungen**
 - ▶ Nachprüfbare Berechnungen der Flächenwerte (Wohnungsgemeinde, Wohnflächen, Nutz-flächen etc.); siehe Anlage 9
 - ▶ Baumbilanz; siehe Anlage 7

 - **Erläuterungsbericht**
 - ▶ Erläuterungen u. a. zur Entwurfsidee, Bautypologie, Materialität und zum Freiraumkon-zept sind in Form von Text und Skizzen auf den Plänen darzustellen.

 - **Verfassererklärung**
 - ▶ Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft - Verfassererklärung - gemäß Anlage 12 in ei-nem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachver-ständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemein-schaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.
Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasser und aller Beteiligten verlangt sowie die Büroanschrift und Telefonnummer (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen).

 - **Verzeichnis** aller eingereichten Unterlagen
-

8. PREISRICHTER, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER

Die Auslober haben das Preisgericht wie folgt bestimmt und haben es vor der endgültigen Fassung dieser Auslobung gehört. Es setzt sich wie folgt zusammen:

8.1 Fachpreisrichter

- **Carolin zur Brügge**, Amt für Stadtplanung & Stadterneuerung, Landeshauptstadt Stuttgart
- **Barbara Hutter**, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin
- **Michael Knecht**, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart
- **Prof. Rolf Kicherer**, Freier Architekt, Kornwestheim
- **Dr.-Ing. Detlef Kron**, Amt für Stadtplanung & Stadterneuerung, Landeshauptstadt Stuttgart
- **Markus Müller**, Freier Architekt und Stadtplaner, Meckenbeuren
- **Peter Pätzold**, Bürgermeister, Referat für Städtebau und Umwelt, Landeshauptstadt Stuttgart
- **Prof. Franz Pesch**, Freier Architekt und Stadtplaner, Dortmund/Stuttgart
- **Andreas Schober**, Freier Architekt, Weilheim

8.2 Stellvertretende Fachpreisrichter

- **Alexander Kentsch**, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart
- **Annette Sinz-Beerstecher**, Freie Landschaftsarchitektin, Rottenburg
- **Sabine Stark**, Amt für Stadtplanung & Stadterneuerung, Landeshauptstadt Stuttgart

8.3 Preisrichter/-innen

- **Siegfried Apfel**, Geschäftsführer, Siedlungswerk Stuttgart
- **Frieder Frischling**, Kreisgeschäftsführer DRK Kreisverband Stuttgart e.V.
- **Susanne Kletzin**, Stadträtin SPD, Stuttgart
- **Alexander Kotz**, Stadtrat CDU, Stuttgart
- **Gabriele Nuber-Schöllhammer**, Stadträtin Bündnis 90/Die Grünen, Stuttgart
- **Luigi Pantisano**, Stadtrat SÖS/Linke/PluS, Stuttgart
- **Walter Sopp**, Präsident, DRK Kreisverband Stuttgart e.V.
- **Norbert Tobisch**, Geschäftsführer, Siedlungswerk Stuttgart
- **Werner Wölfle**, Bürgermeister, Ref. für Soziales und gesellschaftliche Integration, Landeshauptstadt Stuttgart

8.4 Stellvertretende Preisrichter/-innen

- **Beate Bulle-Schmid**, Stadträtin CDU, Stuttgart
- **Ursel Müller-Eckstein**, Vize-Präsidentin, DRK Kreisverband Stuttgart e.V.
- **Jürgen Schilbach**, Geschäftsführer, Siedlungswerk Stuttgart
- **Matthias Schroff**, Leiter Geschäftsbereich Sozialarbeit, DRK-Kreisverband Stuttgart e.V.
- **Jochen Wassner**, Markt und Verkauf, Siedlungswerk Stuttgart
- **Andreas G. Winter**, Stadtrat Bündnis 90/Die Grünen, Stuttgart
- **Jürgen Zeeb**, Stadtrat Freie Wähler, Stuttgart
- **N.N.**, Stadtrat/rätin CDU, Stuttgart

8.5 Sachkundige Berater/-innen

- **Uwe Braunschweiger**, Amt für Stadtplanung & Stadterneuerung, Landeshauptstadt Stuttgart
- **Dr. Heinz Gaisser**, Seniorenzentrum Killesberg, Stuttgart
- **Dirk Karge**, Bürgerverein Killesberg, 1. Stellvertreter
- **Christopher Landmann**, Seniorenzentrum Killesberg, Stuttgart
- **Harald Luger**, Projektrealisierung, Siedlungswerk Stuttgart
- **Michael Mäntele**, Immobilienverwaltung DRK-Kreisverband Stuttgart e.V.
- **Marcus Meyer**, Bezirksgeschäftsstelle Siedlungswerk Stuttgart
- **Sabine Mezger**, Bezirksvorsteherin Stuttgart-Nord

8.6 Vorprüfer/-innen

- **Rada Dinkelacker-Strika**, Leiterin FB Stationäre Altenhilfe, DRK-Kreisverband Stuttgart e.V.
- **Ute Reinhardt**, Siedlungswerk Stuttgart
- **Gisela Silveira**, Siedlungswerk Stuttgart
- **Christoph Welz**, Siedlungswerk Stuttgart
- **N.N.**, Sozialamt Landeshauptstadt Stuttgart
- **N.N.**, Brandschutz

8.7 Sekretariat/Protokoll

- **Heike Hoffmann**, Siedlungswerk Stuttgart

Die Auslober behalten sich vor, weitere Personen unter 8.5, 8.6 und 8.7 zu benennen.

9. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden in gleicher Weise aufgrund nachfolgender Kriterien beurteilt:

- Stadträumliche und stadtgestalterische Qualität des Ensembles
- Einbindung in das bestehende Quartier
- Freiraumgestaltung und Ökologie
- Soziale Funktion der Freiräume (grüne Wohnzimmer)
- Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Gebiets, Anbindung in die angrenzenden Wohngebiete insbesondere im Bereich der Lenbachstraße und des Kaulbachwegs
- Funktionalität des Brandschutzes sowie der Ver- und Entsorgung
- Architektonische Qualität der Objektplanungen
- Erfüllung des Raumprogramms und der sozialen sowie funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit
- Abschnittsweise Realisierbarkeit

Die Reihenfolge der Kriterien ist nicht wertend.

10. PRÄMIERUNG

Die Auslober stellen für den Wettbewerb Preise und Anerkennungen in Höhe von insgesamt netto 85.000,-- € zur Verfügung. Dieser Betrag unterteilt sich in städtebauliche Konzeption und Realisierung (1. BA).

Die Wettbewerbssumme für das städtebauliche Konzept beträgt netto 20.000,-- €. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	8.000,-- €
2. Preis	5.000,-- €
3. Preis	3.000,-- €

Für Anerkennungen stehen insgesamt 4.000,-- € zur Verfügung.

Die Wettbewerbssumme für den Bereich Realisierung (1. BA) beträgt netto 65.000,-- €. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	26.000,-- €
2. Preis	16.000,-- €
3. Preis	10.000,-- €

Für Anerkennungen stehen insgesamt 13.000,-- € zur Verfügung.

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vor Aufhebung der Anonymität vorbehalten.

11. BEAUFTRAGUNG

11.1 Weitere Bearbeitung

Die Auslober werden bei der Realisierung des Bauvorhabens unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie vorbehaltlich der Genehmigung der Beschlussgremien einem der Preisträger, Architekt und Freianlagenplaner, die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes und die Begleitung des Bebauungsplanverfahrens übertragen.

Die Auslober werden für den Realisierungsteil unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie vorbehaltlich der Genehmigung der Beschlussgremien einem oder mehreren der Preisträger die weitere Bearbeitung mit Planungsleistungen mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung gemäß HOAI (§ 34, Leistungsphasen 2-5) übertragen. Gleiches gilt für beteiligte Landschaftsarchitekten (HOAI, § 39).

Die Realisierung des Bauvorhabens steht unter dem Vorbehalt einer noch erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Landeshauptstadt Stuttgart.

11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

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

11.3 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch § 8 (3), RPW, geregelt.

12. ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS

Die Auslober teilen den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und machen das Wettbewerbsergebnis sobald wie möglich öffentlich bekannt. Jeder Wettbewerbsteilnehmer erhält das schriftliche Protokoll der Preisgerichtssitzung.

Sobald Ausstellungstermin und -ort für die Wettbewerbsarbeiten bekannt sind, werden alle Wettbewerbsteilnehmer darüber informiert.

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Auslober. Modelle können bei der Wettbewerbsorganisation innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Wettbewerbs abgeholt werden.

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei den Auslobern rügen. Die Rüge muss innerhalb von zehn Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Wettbewerbsbetreuung eingehen. Die Auslober treffen ihre Feststellung im Benehmen mit der Architektenkammer Baden-Württemberg.

13. TERMINE

Preisrichtervorbesprechung	am	18. Mai 2018, 9.00 Uhr
Ausgabe der Auslobungsunterlagen mit Modell	am	21. Juni 2018
Rückfragen schriftlich	bis	6. Juli 2018
Rückfragenbeantwortung schriftlich	am	13. Juli 2018
Abgabetermin Wettbewerbsarbeit ohne Modell	am bis	18. September 2018 16.00 Uhr
Abgabetermin Modell	am bis	25. September 2018 16.00 Uhr
Preisgerichtssitzung	am	19. Oktober 2018

Abgabeort

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Abt. Planung, Herr Welz
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Kennwort:

Mehrgenerationenwohnen Killesberg Stuttgart

Modalitäten der Abgabe

Die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden. Die Wettbewerbsarbeit kann auch per Post oder bei einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

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

Abgabe abweichend von der RPW

Abweichend von der RPW werden die Abgabetermine jeweils mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin/Ausschlussfrist festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zum jeweiligen Zeitpunkt an genanntem Ort vorliegen.

Die Auslober

Walter Sopp
Präsident DRK-Kreisverband Stuttgart e.V.

Frieder Frischling
Kreisgeschäftsführer DRK-Kreisverband Stuttgart e.V.

Norbert Tobisch
Geschäftsführer Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau

Michael Knecht
Prokurist Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau

TEIL B

BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE

Der Teil B enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW, außer den unter Teil A, 1., genannten.

1. ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBSVERFAHRENS

Das Seniorenzentrum auf dem Killesberg des Deutschen Roten Kreuzes Kreisverband Stuttgart e.V. kann die Anforderungen an eine stadtteilintegriertes Pflegeeinrichtung und die neue Ausrichtung der Pflegekonzeption in den Bestandsgebäuden nicht mehr erfüllen.

Die Ergebnisse mehrerer Untersuchungen zur Sanierungswürdigkeit des Gebäudekomplexes führten dazu, das weitere Vorgehen grundsätzlich neu zu diskutieren. Hierbei zeigte sich rasch, dass ein schrittweises Vorgehen zwingend erforderlich ist. Es wurde daher eine Lösung erarbeitet, welche die Teilräumung des Geländes, sowie die Einbeziehung des bestehenden Parkplatzes in die zu überbauende Fläche und die abschnittsweise Neubebauung vorsieht.

Mit dem Siedlungswerk als Partner wurde über eine Projektentwicklungsvereinbarung die Zusammenarbeit bei der Konzeption und Realisierung der Neubebauung des Areals vereinbart mit den folgenden Vorgaben:

Gesamtziel:

Ziel ist die Entwicklung des Geländes mit dem „Haus auf dem Killesberg“ hin zu einem generationenübergreifenden Wohnquartier mit gemeinwesenorientierten Elementen und unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen und Familien. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass während der Bauzeit der Betrieb des bestehenden Pflegeheims durchgängig erhalten bleibt. Durch die Aufteilung in zwei Bauabschnitte soll den jetzigen Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, ohne Ortsveränderung in die neuen Räumlichkeiten umziehen zu können.

Gesellschaftliche Zielsetzung:

Wohnraum zu schaffen für alle Kreise der Gesellschaft als Eigentum- und Mietwohnungen, betreute Wohnungen, generationenübergreifend mit starker Vernetzung und einer daraus entstehenden guten Nachbarschaft.

Bauliches Ziel:

Realisierung eines Wohnquartiers in Anbindung an die Nachbarbebauung und unter Berücksichtigung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM; siehe www.stuttgart.de/SIM). Das zu entwickelnde Stadtquartier soll einen überzeugenden Städtebau mit hoher architektonischer Gestaltungsqualität und einer sehr guten Funktionalität verbinden. Die Umsetzung wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Für beide Bauabschnitte soll ein städtebauliches Konzept, für den 1. Bauabschnitt ein realisierungsfähiger Entwurf entwickelt werden. Besonders zu beachten ist, dass die Funktion des Bestandsgebäudes während der Realisierung des 1. BA erhalten bleibt. Die einzelnen Programmpunkte bzw. die Zuordnung zu den Bauabschnitten sind im Teil C der Auslobung detailliert aufgeführt.

Aus diesem Grund loben der DRK Kreisverband Stuttgart e.V. und das Siedlungswerk Stuttgart im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart einen Wettbewerb aus, auf dessen Grundlage eine qualifizierte Entscheidung für eine qualitativ hochwertige Bebauung getroffen werden kann, die dann Basis sein wird für ein von der Stadt Stuttgart durchzuführendes Bebauungsplanverfahren. Die Auslober erwarten Bebauungsvorschläge, die in Anordnung, Höhe, Gliederung, Gestaltung der Baukörper und Freiflächen sowie deren Vernetzung mit den umgebenden städtebaulichen Strukturen, in hohem Maße mit den örtlichen Gegebenheiten und den bei den Planungsvorgaben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht sind und deren innere Funktionalität den gewünschten Qualitätsansprüchen der Auslober entsprechen.

Die genauen Programmvorgaben sind im Teil C der Auslobung dargelegt.

2. DIE BAUHERREN

DRK Kreisverband Stuttgart e.V.

Der DRK-Kreisverband Stuttgart e.V. engagiert sich mit seinen rund 1800 ehrenamtlichen und zirka 550 hauptamtlichen Mitarbeiterin innerhalb der Landeshauptstadt Stuttgart in verschiedenen Aufgaben- und Tätigkeitsfeldern, einerseits als nationale Hilfsgesellschaft, andererseits als Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege.

Auf Grundlage der sieben weltweit gültigen Rotkreuz-Grundsätze sind wir Träger und Anbieter zahlreicher Dienstleistungen und Angebote mit dem Schwerpunkt in den Bereichen Rettungsdienst sowie ambulante und stationäre Altenhilfe. Des Weiteren in den Bereichen Katastrophenschutz, Sanitätsdienste, Erste-Hilfe-Ausbildung, Jugendrotkreuz, Sozialarbeit und Migrationsberatung.

Unser Tochterunternehmen Call-us GmbH betreibt eine medizinische Notrufzentrale mit rund 13.000 stationären und mobilen Aufschaltungen.

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau

Das Siedlungswerk wurde 1948 gegründet. Seitdem wurden knapp 30.000 Wohnungen gebaut. Das Bistum Rottenburg-Stuttgart und die Landesbank Baden-Württemberg sind die Hauptgesellschafter.

Sitz des Siedlungswerks ist Stuttgart, Geschäftsstellen und Büros befinden sich in Böblingen, Freiburg, Heilbronn, Ravensburg, Rottweil, Schwäbisch Gmünd und Ulm.

Neben dem Bau von Eigentumswohnungen, Eigenheimen, Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten und Quartiersentwicklungen nach dem Konzept sozial gemischter Quartiere betreut das Siedlungswerk Krankenhäuser, Schulen, Pflegeheime und Infrastrukturprojekte.

Das Siedlungswerk und sein Tochterunternehmen SW-Verwaltungsgesellschaft mbH verwalten mehr als 22.000 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeeinheiten.

Das Tochterunternehmen ImmoTherm GmbH betreibt ökologische Heizungsanlagen und versorgt damit in über 80 Projekten mehr als 4.000 Einheiten.

3. BAUGRUNDSTÜCK

Das Wettbewerbsgebiet umfasst das Grundstück FlSt.- Nr. 12349 (14.281 m²). Gegebenenfalls kann die Grenze zum nordwestlich angrenzenden Grundstück Flurstück Nr. 12349/5 begradigt werden, wenn der Flächenaustausch von 1:1 stattfindet. Zur Erschließung des Grundstücks FlSt. 12349/5 sollte an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Zufahrtsmöglichkeit freigehalten werden. Der im Stadtbezirk Nord befindliche Killesberg ist eine begehrte Wohnlage von Stuttgart. Die topographische Lage des Baugrundstücks auf der Spitze des Killesbergs zeichnet es in besonderer Weise aus. Von den umgebenden Hanglagen aus gesehen tritt die vorhandene Bebauung zum Teil in Erscheinung und auch die zukünftige Bebauung wird optisch, abhängig von ihrer Gebäudehöhenentwicklung, eine klare Fernwirkung erzielen.

Das Wettbewerbsgebiet ist über die Lenbachstraße für den Individualverkehr mit Kraftfahrzeugen erschlossen. Die Parkierung ist derzeit über oberirdische Stellplätze geregelt. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist an der Haltestelle Killesberg mit der Stadtbahnlinie U5 und den Buslinien 43 und 44 gewährleistet.

Für Fahrradfahrer, Fußgänger oder Personen mit eingeschränkter Mobilität ist die Erschließung des Grundstücks nur bedingt als barrierefrei zu bezeichnen. Heute ist als Zugang für diese Nutzergruppen zum Baugrundstück im Wesentlichen die Lenbachstraße geeignet. Quer über die derzeitige Parkierungsfläche verläuft eine Versorgungsleitung, welche im Zuge der Vorarbeiten zur Bebauung an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt werden wird.

4. PLANUNGSRECHT

Derzeit gilt der Bebauungsplan Lenbachstr. 1970_065, der hier ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Altenheim festsetzt.

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für einen neu aufzustellenden Bebauungsplan dienen.

5. PLANUNGSVORGABEN

5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Planungsgrundstück liegt auf der Kuppe eines Siedlungsgebietes, das durch Gebäude der 1950- / 60er Jahre in einer lockeren Bebauungsstruktur mit Wohnnutzung geprägt ist. Die Gebäude sind in der Regel mehrgeschossig am Hang errichtet. Die Grundstücke verfügen über zum Teil große Gartenflächen.

Neben der geplanten sozialen Mischung des neuen Quartiers ist auch die Einbindung in diese angrenzenden Wohngebiete ein wichtiger Aspekt. Das neue Quartier soll sich nicht abschotten, sondern in die Umgebung durch eine geeignete Gebäudestellung öffnen und ein Miteinander durch die Möglichkeit einer fußläufigen Durchquerung aus mehreren Richtungen fördern. Die Architektur der Neubauten kann allerdings für sich genommen ein eigenständiges, neues Element darstellen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Neben der städtebaulichen Anbindung ist ein weiteres Ziel, ein möglichst durchgrüntes Wohnquartier zu schaffen, welches den Übergang zum Park und zur Landschaft verträglich gestaltet und die Maßstäblichkeit des bereits bebauten Ortrandes angemessen städtebaulich aufgreift. Auch ist eine klimatische Verzahnung der benachbarten klimabedeutsamen Freiflächen mit dem bebauten Gebiet anzustreben, um die damit verbundenen lufthygienisch-bioklimatischen Vorzüge zu nutzen. Hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse stellen sich Einzelbaukörper gegenüber einer zusammenhängenden Gebäudegruppe günstiger dar. Der Baumbestand auf dem Baugrundstück ist maßgeblich, insbesondere in den Randbereichen (Anlage 7) zu erhalten.

5.1.1 Einfügung in Topographie

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung der Entwürfe die städtebauliche und räumliche Qualität der Bebauung, ihre Gliederung, Bautypologie, Höhenentwicklung, Gestaltung und Einfügung in die Topografie und den Landschaftsraum maßgeblich ist. Auch die Fernwirkung, die die neuen Gebäude vermitteln werden, wird entscheidend in die Bewertung einfließen.

5.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung (gemäß Auslobung, Teil C) soll auf drei in der Zukunft real geteilten Grundstücken in verschiedenen Eigentumsformen umgesetzt werden. Der Grundstücksbereich 1 entspricht dem 1. BA, der Grundstücksbereich 2 ist für die Eigentumswohnungen im 2. BA und der Grundstücksbereich 3 ist für die Mietwohnungen im 2. BA vorgesehen. Dazu wird von den Teilnehmern des Wettbewerbs ein Vorschlag für die Grundstücksteilung des Baugrundstückes erwartet.

Für das vorliegende Verfahren ist ein Richtwert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zu beachten. Als Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß der BauNVO 1,2 angestrebt. Die Bauvorhaben sollen in offener Bauweise errichtet werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine dreigeschossige Bebauung (drei Vollgeschosse nach Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg) denkbar, welche in begründeten Fällen durch zusätzliche Hang- und Dachgeschosse ergänzt werden kann, unter einer Abstufung der EFH-Höhen, angepasst an die Topographie. Bei der Höhenabwicklung der Gebäude ist von einer Geschosshöhe von 3,00 m (OK Rohdecke bis OK Rohdecke) auszugehen.

5.1.3 Erschließung

Die Fahrerschließung für das Grundstück sollte wie bisher direkt über die vorhandenen angrenzenden Straßen erfolgen. Ziel ist es, auf zusätzliche grundstücksinterne Erschließungsflächen für Fahrverkehr weitestgehend verzichten zu können.

Die Parkierung für alle Wohnnutzungen ist unterirdisch, in möglichst direkt anfahrbaren Tiefgaragen nachzuweisen. TG-Zufahrten sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit eine ausreichend breite Ausfahrsituation bieten. Das heißt, Zu- und Abfahrt sollten im Begegnungsverkehr möglich sein. Dabei sind die Maßvorgaben der aktuell gültigen Garagenverordnung (GaVO) der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Mindestmaße zu betrachten. Angestrebt wird die Empfehlungen der EAR 05 umzusetzen.

Die Anzahl der Zufahrten kann minimiert werden, indem Tiefgaragen gekoppelt werden können. Die Zu-/Ausfahrten sind aus Gründen des Lärmschutzes einzuhausen, in Gebäude und/oder, die Topographie ausnützend, ins Gelände zu integrieren.

Für das Pflegeheim ist eine Vorfahrt zum Haupteingang notwendig. In diesem Bereich sind auch die geforderten oberirdischen Stellplätze anzuordnen. Die heute bestehende Erschließung muss während der Bauzeit des ersten Bauabschnitts beibehalten werden

Die Müllentsorgung sollte in den einzelnen Gebäuden gewährleistet sein. Müllsammelplätze und Behälter sind in den Gebäuden anzuordnen. Standorte für die Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung sind auszuweisen. Diese Standorte sind alle gestalterisch besonders zu beachten.

5.1.4 Freianlagen

Von den Bearbeitern wird ein Vorschlag zur Gestaltung der Freiflächen (Freiflächenkonzept) erwartet. Dabei wird auf eine hochwertige Wohnumfeldgestaltung mit quartiersbezogenen Begegnungsräumen für Jung und Alt besonderen Wert gelegt. Insbesondere sollte die Möglichkeit zum sozialen Miteinander („grünes Wohnzimmer“) gegeben sein. Spielmöglichkeiten für Kinder sind an geeigneter Stelle anzulegen, aber auch Spielplätze und Aktivitätsorte für die ältere Generation. Weiter sollen attraktive Wege geschaffen werden, die auch für ältere Menschen mit Rollator oder Rollstuhl befahr- und bewältigbar sind.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten. Eine Begrünung von Flachdach- und Hofflächen sowie wasserdurchlässige Beläge im Bereich von begehbaren Flächen und Parkierungsbereichen sind vorzusehen. Die Erdüberdeckung der Tiefgaragen sollte im Mittel 60 cm betragen, soweit diese als Vegetationsfläche genutzt wird.

Öffentlich nutzbare Wegebeziehungen sollten nicht nur in Nord-Süd-Richtung wie im Bestand, sondern auch in Ost-West-Richtung ermöglicht werden (siehe Anlage 6, Städtebauliche Rahmenbedingungen).

5.1.5 Baumschutzsatzung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung (BSchS), in welchem alle Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang, bei mehrstämmigen Bäumen bereits mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm - 100 cm über Erdboden gemessen - unter Schutz stehen. Nicht zu vermeidende Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand sind möglichst vor Ort auszugleichen. Um in Vorbereitung des anschließenden Bebauungsplanverfahrens sicher zu gehen, dass ein Großteil der erforderlichen Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann, ist daher bereits im Wettbewerbsverfahren eine Baumbilanz auf Grundlage der Baumkartierung (Anlage 7) und Planung für das Gebiet zu erstellen (siehe Teil A, Leistungen). Grundlage für die Berechnung der Anzahl der Ersatzpflanzungen ist § 7 der BSchS (<http://www.stuttgart.de/baumschutz/baumschutzsatzung>). Baumpflanzungen auf Tiefgaragen können anerkannt werden, wenn eine Erdüberdeckung von 1 m gegeben ist.

5.1.6 Energieversorgung/Regenwassermanagement

Die Auslober werden auf Basis der vorliegenden Planung ein nachhaltiges Gesamtenergiekonzept entwickeln, welches nicht Gegenstand des jetzigen Wettbewerbsverfahrens ist. Flächen für die Energieversorgung (Heizzentrale, BHKW etc.) sollen aber eingeplant werden.

Das Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück (mittels u.a. Dachbegrünung, Zisternen und Versickerung) zurückzuhalten.

5.1.7 Mobilitätskonzept

Die Auslober werden auf Basis der vorliegenden Planung ein nachhaltiges Mobilitätskonzept entwickeln, welches nicht Gegenstand des jetzigen Wettbewerbsverfahrens ist. Vorgesehen werden sollten aber vier bis fünf Carsharing-Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Flächen für eine Bike-Sharing-Station.

Seitens der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) ist geplant, die Anbindung an den ÖPNV im weiteren Planungsverlauf zu optimieren.

5.1.8 Dachgestaltung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten, Rückkühlgeräte etc. sind ins Gebäude zu integrieren.

TEIL C

NUTZUNGSVORGABEN

Der Teil C enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW, außer den unter Teil A, 1., genannten.

1. Bauprogramme

Das Gesamtbauprogramm für das Mehrgenerationenwohnen umfasst folgende Programmpunkte:

1. BA

DRK

- Pflegeheim mit 45 Plätzen (2.1)
- Tagespflege für 15 Tagesgäste (2.2)
- Begegnungsstätte für das Quartier (2.3)
- Stützpunkt des DRK-Pflegedienstes (2.4)

Siedlungswerk

- Insgesamt ca. 33 öffentlich geförderte Mietwohnungen, davon
- ca. 28 öffentlich geförderte Pflegemietwohnungen (3.1)
 - ca. 5 öffentlich geförderte Mietwohnungen, betreutes Wohnen (3.2)

2. BA

Siedlungswerk

- ca. 16 freifinanzierte Pflegemietwohnungen, in räumlicher Nachbarschaft zum Pflegeheim (3.1)
- ca. 11 Mietwohnungen betreutes Wohnen, davon 5 öffentlich gefördert, in räumlicher Nachbarschaft zum Pflegeheim (3.2)
- ca. 29 Eigentumswohnungen betreutes Wohnen, in räumlicher Nachbarschaft zum Pflegeheim (3.2)
- ca. 30 Mietwohnungen, davon 6 öffentlich gefördert (3.3)
- ca. 39 Eigentumswohnungen (3.4)

2. Bauprogramm DRK

Das Rote Kreuz betreut und versorgt am Standort Killesberg seit 1974 ältere, betreuungs- und/oder pflegebedürftige Menschen. In dieser Tradition möchten wir mit dem Neubau die Rahmenbedingungen für ein altersgerechtes und ins das Quartierleben eingebundenes Leben und Wohnen weiterentwickeln, um den heutigen und zukünftigen Ansprüchen unserer Mieter und Bewohner gerecht zu werden. Daher sind wir auch offen für innovative und technisch unterstützte Ansätze, solange dabei der Mensch im Mittelpunkt ist und bleibt.

2.1 Pflegeheim mit 45 Plätzen

Für das Pflegeheim gelten die Anforderungen des § 39 (1), LBO BW.

Das Pflegeheim umfasst 45 Pflegeplätze der stationären Pflege in drei Hausgemeinschaften, die auf zwei Geschossebenen angeordnet werden können. Ergänzend dazu sind ein dem Haupteingang zugeordneter Gemeinschaftsraum mit Nebenräumen und die Verwaltung einzuplanen.

Eine Hausgemeinschaft sollte einen direkt zugeordneten Freibereich erhalten, die geforderten weiteren zwei Wohngruppen mit jeweils 15 Plätzen sollten auf einer Ebene angeordnet sein. Pro Hausgemeinschaft sollen, im Hinblick auf die Vorgaben der Landesheimbauverordnung, § 3, „Individuelle Wohnbereiche“, jeweils mindestens zwei nebeneinanderliegende Bewohnerzimmer zu einer Nutzungseinheit zusammengeschlossen und von zwei Personen gemeinsam genutzt werden können. Dennoch verfügt jedes dieser Bewohnerzimmer über einen eigenen Badbereich.

Alle Hausgemeinschaften weisen eine grundsätzlich gleichartige Raumstruktur auf. Sie verfügen jeweils über einen eigenen Aufenthaltsbereich (mit einer geräumigen Wohnküche). Auf einige Funktionsräume sowie den Pflegestützpunkt (jeweils ein Stützpunkt pro Etage) können von beiden Gruppen aus gleichermaßen zugegriffen werden.

Angestrebt werden helle, freundliche Räumlichkeiten, eine angenehme Atmosphäre und gute Wohn- und Aufenthaltsqualität. Es ist ein hohes Maß an natürlicher Belichtung anzustreben.

Die Speisen werden teilweise extern produziert und angeliefert. Zur Regenerierung und Produktion von Teilkomponenten ist eine Küche zu planen, in der auch das Schwarz- und Weißgeschirr gespült wird. Da die Anlieferung ggf. nicht täglich erfolgt, sind ausreichend Kühl- und Lagermöglichkeiten vorzusehen. Die Verteilerküche sollte in Nachbarschaft zu Aufzügen und der Begegnungsstätte geplant werden. Für die Anlieferung und Abholung von Material sowie für die Belieferung der Verteilerküche sollte ein separater Eingang vorgesehen werden.

Erschließung Pflegeheim/Gemeinschaftsraum

Das Pflegeheim wird über einen zentralen Eingangsbereich mit Garderobe erschlossen. Idealerweise hat dieser Bereich den Charakter eines Foyers, welches auch zum Verweilen einlädt.

Orientiert zum Eingangsbereich ist der Gemeinschaftsraum. Die Bewirtschaftung des Gemeinschaftsraumes soll dabei über eine abschließbare Küche und Ausgabetheke gewährleistet werden, sodass Bewohner, Mieter und externe Besucher z.B. auch mit Mittagessen versorgt werden können. Der Gemeinschaftsraum sollte so gestaltet werden, dass er multifunktional (ggf. mit Trennwänden) für Gottesdienste und diverse weitere Veranstaltungen nutzbar ist. Auf diesem Hintergrund sollte in unmittelbarer Nähe ein Möbellager eingeplant werden.

Der Verwaltungsbereich sollte ebenfalls dem Eingangsbereich zugeordnet werden - dies fördert die Auffindbarkeit und Ansprechbarkeit des Personals für Besucher und Bewohner. Im Verwaltungsbereich sind insgesamt sechs Büros plus Besprechungszimmer vorzusehen.

Die Zufahrt zum Pflegeheim sollte so gestaltet werden, dass die Feuerwehr-/Krankentransportfahrzeuge in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs abgestellt werden können.

Durch entsprechende Organisation von Grundriss und Wegeföhrung sollte die Ver- und Entsorgung so organisiert werden können, dass eine Gefährdung von Bewohnern und Besuchern des Pflegeheimes ausgeschlossen wird.

Flure

Die Erschließungszonen in den einzelnen Gruppen sind gleichzeitig Bewegungs- und Aufenthaltsbereich. Aufenthaltszonen an Aktivitätsknoten werden besonders gerne angenommen.

Alle Bereiche sind entsprechend den Anforderungen an das Bauen für demenziell erkrankte Menschen zu gestalten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine dunklen, ungegliederten Flure entstehen und die Flure und Aufenthaltszonen gut vom Pflegepersonal eingesehen werden können.

Angesichts des Bewegungsdrangs der dementen Bewohner sollen im Haus und im Freibereich sichere, anregende Erlebniswege angelegt werden, die idealerweise als Rundweg geführt werden sollen.

Bewohnerzimmer

Die Zimmer sind als Einbettzimmer zu planen (mind. 16 m² Wohnfläche pro Zimmer). Schlauchartige Zuschnitte sind zu vermeiden, um verschiedene zweckmäßige Varianten der Aufstellung von Pflegebetten sowie eine individuelle Möblierung für und durch den Bewohner zu ermöglichen. Vorgegeben ist die Zuordnung eines individuellen Sanitärbereichs (mit Waschbecken, WC und Dusche) zu jedem Einzelbettzimmer.

Die Zimmerbreite soll sich an einem Achsmaß von ca. 3,20 m orientieren.

Bei der Gestaltung und Anordnung von Fensterflächen in den Bewohnerzimmern ist zu beachten, dass (auch im Erdgeschoss) die Brüstungshöhen so geplant werden, dass in Bettliegehöhe ein guter Ausblick möglich ist (französische Balkone). Der Zugang zum Außenbereich soll nicht über das Pflegezimmer, sondern nur über den Gemeinschaftsbereich möglich sein.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die Zimmer in voller Größe genutzt werden. Die Fläche hinter der Tür konnte eventuell für Kleiderschränke genutzt werden.

In den Sanitärbereichen sollten ausreichend Abstellflächen vorgesehen werden.

Aufenthaltsbereich der jeweiligen Hausgemeinschaften

Die Gesamtfläche der Aufenthaltsbereiche je Hausgemeinschaft (ohne Küchenarbeitsbereich usw.) beträgt mind. 75 m².

Jeder Hausgemeinschaft ist eine zentrale, geräumige Wohnküche zugeordnet. Dieser Bereich ist der zentrale Aufenthaltsraum der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohnküche soll den Bewohnern als Lebensmittelpunkt dienen.

Ausstattung, Größe, Arbeitsflächen, Abluft etc. sind entsprechend der geplanten Nutzung (ggf. Regeneration von Mahlzeiten im cook&chill-System, Ausgabe von Mahlzeiten im Schöpfsystem, Vorbereitung von Frühstück und Abendmahlzeiten) zu berücksichtigen (halbgewerbliche Spülmaschine etc.). Die Küche soll offen gestaltet und wohnlich in den Raum integriert sein. An der Wohnküche ist unmittelbar ein Vorratsraum für die Lebensmittel anzugliedern.

Die Küche soll behindertengerecht ausgestaltet sein und den aktuell gültigen Hygienerichtlinien entsprechen. In der Nähe des Aufenthaltsbereiches sollte die behindertengerechte Toilette liegen.

Von der Wohnküche im Erdgeschoss ist ein unmittelbarer Zugang zu einem/einer beschützenden, nach außen geschlossenen Garten/Gemeinschaftsterrasse vorzusehen, sowie diverse Sitzgelegenheiten und einen Rundweg.

Ergänzend dazu sind an attraktiven Stellen wohnlich möblierte Bereiche vorzusehen, in denen kleinere Gruppen zusammensitzen können. Alle Aufenthaltsbereiche sollten natürlich belichtet sein und einen Blickbezug nach draußen ermöglichen. Wichtige Kriterien für die Gestaltung und Lage der Aufenthaltsbereiche sind: Aufforderungscharakter und Erlebniswelt.

Es ist wichtig, dass die Gemeinschaftsräume mit einem adäquaten Sonnenschutz ausgestattet sind.

Funktionsräume auf Pflegeebene

Um einen institutionellen Charakter zu vermeiden, ist ausreichend Stauraum/Abstellfläche für Rollstühle, Wäschewägen, Pflegewagen, Lifter etc. vorzusehen. Des Weiteren sind Räumlichkeiten (Schmutzraum für Fäkalienpüle/Müll sowie Reinraum für Wäsche, Pflegehilfsmittel etc.) vorzuhalten. Je Hausgemeinschaft wird mindestens eine Fäkalienpüle benötigt.

Die Funktionsräume sind zahlenmäßig und räumlich so positioniert, dass kurze und effiziente Arbeitsabläufe möglich sind und Arbeitsabläufe ohne Durchqueren von Gemeinschaftsräumen sichergestellt sind (z.B. Fäkalienpüle, Wäsche- oder Reinigungsräume). Die Hausgemeinschaften können funktional gemeinsam oder getrennt betrieben werden. Vom den Hausgemeinschaften im Obergeschoss gibt es jeweils einen eigenen Zugang zum abgeschlossenen Außenbezug der Hausgemeinschaft im Erdgeschoß.

Für das Pflegepersonal sind kurze Wege von den Funktionsräumen zu den Bewohnerzimmern und eine Sichtverbindung vom Pflegestützpunkt vor allem zu den Wohnküchen, Aufenthaltsräumen, in die Flure und im Erdgeschoss auf die Terrasse wesentlich.

Die Dienstzimmer/Pflegestützpunkte auf den Wohnbereichen sollen so ausgerichtet und gestalten sein, dass ein Einsehen in den Gemeinschaftsraum möglich ist.

Es sollte darauf geachtet werden, dass der Ver- und Entsorgungsweg nicht die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigt (Lärm, ...)

Die Aufzüge und die Treppenhäuser sollten so angeordnet sein, dass sie nicht zum Weggehen einladen.

Eine Personaltoilette sollte im EG oder im 1. OG angedacht werden, sonst ist der Weg in den UG immer zu weit das bindet zeitliche Ressourcen und die MA sind nicht in den Hausgemeinschaften präsent

Es soll bei der Anordnung der Funktionsräume darauf geachtet werden, dass die Durchquerung der Gemeinschaftsräume mit Schmutz und Müllwegen vermieden werden kann.

Hauswirtschaftliche und sonstige Bereiche

Es ist darauf zu achten, dass für alle Bereiche der Ver- und Entsorgung eine gute Andienung ermöglicht wird.

Der Bereich Wäsche kann in das Untergeschoss verlagert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anlieferung über den Aufzug auf kurzem Weg erfolgen kann. Eine Ver- und Entsorgung über das Foyer ist nicht erwünscht. Schmutzwäsche muss im Wohnbereich in separaten Räumen geruchsfrei gesammelt werden können.

Im Untergeschoss können auch die Bereiche Personal sowie Lager- und Technikflächen untergebracht werden. Es bedarf ausreichend Nebenräume als Umkleiden, Sanitärräume und einem Pausenraum.

Pflegebad

Das Pflegebad sollte auch als „Wellness-Bereich“ genutzt werden können.

Das Pflegebad ist für alle Bewohner gut erreichbar sein, möglichst ohne dass andere Hausgemeinschaften und deren Aufenthaltsbereiche zu durchqueren sind.

Freibereiche

Die Bewohner des Pflegeheims nutzen neben den Räumlichkeiten in den Pflegewohnbereichen und den direkt dem Pflegeheim zugeordneten Freiflächen auch die Freiflächen auf dem gesamten Gelände. Daher sollten hier Teile so gestaltet sein, dass eine Nutzung durch Pflegeheimbewohner und Ihre Angehörigen z.B. bei Besuchen usw. gut möglich ist. Dies betrifft einerseits die Begehbarkeit/Befahrbarkeit mit Rollatoren/Rollstühlen, andererseits aber auch die Aufenthaltsqualität.

Parkierung

Für das Pflegeheim sind ca. fünf Stellplätze nachzuweisen. Mindestens zwei Stellplätze sollten dem Eingangsbereich zugeordnet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Verbindung der Stellplätze zum Eingang rollstuhl- und behindertengerecht hergestellt wird.

Siehe auch Raumprogramm Anlage 8-1.

2.2 Tagespflege für 15 Tagesgäste

Für die Tagespflege gelten die Anforderungen des § 39 (1), LBO BW.

Die Tagespflege ist ein teilstationäres Betreuungsangebot für ältere Menschen, die in ihrem Alltag Unterstützung benötigen aber zu Hause leben können bzw. möchten. Die Tagespflege ergänzt die Versorgung durch Angehörige und ambulante Dienste.

Die Tagesgäste werden normalerweise morgens mit Kleinbussen abgeholt und spätnachmittags wieder nach Hause gebracht.

In der Tagespflege wird es verschiedene Angebote zur Tagesbeschäftigung geben, wie gemeinsame Gymnastik, Lesezirkel, therapeutisches Kochen und anderes. Im Gemeinschaftsraum hält man sich meistens auf und nimmt an Angeboten in Kleingruppen oder mit allen Gästen gemeinsam teil. In einem Ruheraum, der vom Gemeinschaftsraum abgetrennt, aber möglichst einsehbar ist, erholen sich die Gäste von den Tagesaktivitäten und können beispielsweise einen Mittagsschlaf halten. Die Integration einer Küchenzeile in den Gemeinschaftsraum ermöglicht die Zubereitung von ergänzenden Speisen wie Suppen, Salaten oder Nachtischen, welche gemeinsam vorbereitet werden. Eine möglichst flexible Bestuhlung ermöglicht die unterschiedlichsten Aktivitäten.

Der Tagespflege sollte ein barrierefreier, externer überdachter Zugang mit guter Beleuchtung und Orientierung zugeordnet sein. Eine Vorfahrt für den Fahrdienst sollte möglich sein. Der Fahrweg sollte vom Fußgängerweg abgetrennt sein.

Eine direkt zugängliche Freifläche, beispielsweise eine Terrasse oder Gartenfläche, sollte vorgesehen werden.

In der Tagespflege mit 10-15 Plätzen wird pro Kunde eine Nettogrundfläche von 16-24 m² verlangt.

Die Tagespflege sollte funktional mit dem Stützpunkt des DRK-Pflegedienstes verbunden werden können.

Für die Tagespflege sollten drei Stellplätze vorgesehen werden

Siehe auch Raumprogramm Anlage 8-2.

2.3 Begegnungsstätte für das Quartier

Für die Begegnungsstätte gelten die Anforderungen des § 39 (1), LBO BW.

Die Begegnungsstätte ist integraler Bestandteil im Gesamtkonzept des Quartiers. Die Begegnungsstätte arbeitet generationenübergreifend und interkulturell. Sie ist auch ein wichtiger „Pfeiler“ im Vor- und Umfeld der Pflege. Die Begegnungsstätte leistet einen wesentlichen präventiven Beitrag, damit Bürgerinnen und Bürger durch gegenseitige Hilfe länger unabhängig von pflegerischer Versorgung leben können. Es wird in dieser Einrichtung Hilfe zur Alltagsbewältigung geleistet und damit die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben gefördert. Auch Menschen, die sich ehrenamtlich engagieren wollen, finden dort ihren Platz.

Die Begegnungsstätte verfügt über ca. 200 m² Nutzfläche im Erdgeschoss, incl. Ausgabeküche, sanitärer Anlagen und eines Stuhllagers. Über die Begegnungsstätte soll auch ein Mittagstisch für Besucher angeboten werden können.

Für besondere Gruppenaktivitäten sind zusätzliche Räume vorzusehen bzw. durch Abtrennung herzustellen. Ein Teil der Räume soll temporär genutzt werden, z.B. für Kursangebote, Gymnastikangebote, ein anderer Teil dauerhaft z.B. Fitnessraum, Bibliothek, Kiosk.

Nach Möglichkeit sollten weitere Räume für Friseur, Fußpflege eingeplant werden.

Eine Anordnung der Begegnungsstätte als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Programmpunkten ist wünschenswert. Die Lage sollte barrierefrei zugänglich im Erdgeschoss ausgewiesen werden, evtl. in Anbindung an das Foyer des Pflegeheims und gekoppelt an den Gemeinschaftsraum. Mögliche Synergien zwischen Gemeinschaftsraum und Begegnungsstätte sollen genutzt werden.

Der Begegnungsstätte sollte ein externer Zugang sowie eine direkt zugängliche Freifläche, beispielsweise eine Terrasse oder Gartenfläche, zugeordnet werden. Die Freifläche sollte in Teilbereichen durch entsprechende Überdachung auch bei Regen nutzbar sein.

Es sollten für Besucher ca. zehn oberirdische Stellplätze vorgesehen werden.

2.4 Stützpunkt des DRK-Pflegedienstes

Der Stützpunkt soll eine wohnortnahe Beratung, Versorgung und Betreuung sicherstellen. Von hier aus kann ambulante Hilfe organisiert werden. Sie dient aber auch als Anlaufstelle für Pflegebedürftige bzw. deren Angehörige. Der Stützpunkt verfügt über einen eigenen Zugang. Funktional ist aber eine enge Zusammenarbeit mit der Tagespflege möglich.

Für den Stützpunkt sollten vier Stellplätze vorgesehen werden.

Siehe auch Raumprogramm Anlage 8-3.

3. Bauprogramm Siedlungswerk

Für eine Realisierung des Vorhabens ist ein flächen- und kostensparendes Konzept notwendig. Dabei ist insbesondere auf ein günstiges Verhältnis von BRI : WFL (Bruttorauminhalt : Wohnfläche) zu achten.

3.1 Pflegewohnungen

Für die Wohnungen gelten die Anforderungen des § 39 (1), LBO BW.

Pflegewohnungen unterscheiden sich aus baulicher Sicht von betreuten Wohnungen lediglich hinsichtlich der Größe und Lage. Konzeptionell sind diese Wohnungen für Menschen mit mindestens Pflegegrad 1 vorgesehen. Durch die enge räumliche Verbindung zum Pflegeheim können ggf. pflegerische Aufgaben von dort mit übernommen werden, obwohl die Wohnungen nicht Teil des Pflegeheims sind, sondern über einen eigenen Hauseingang und ein eigenes Erschließungselement verfügen.

Die geforderte bauliche Anbindung zum Pflegeheim und die entsprechende Ausstattung der Wohnungen bietet die Möglichkeit der pflegerischen Betreuung und Versorgung in allen Pflegegraden. Die den eigenen Möglichkeiten angepasste, selbstständige Haushaltsführung soll für jede Mieterin, jeden Mieter ermöglicht werden, Hilfebedarf und 24 h Hausnotruf wird vom Betreiber des Pflegeheimes sichergestellt.

Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im Untergeschoss zugeordnet. Dazu nachzuweisen ist ein ausreichend großer Wasch- und Trockenraum, Abstellmöglichkeiten für Rollstühle/Rollatoren und für Fahrräder.

Für die Wohneinheiten ist ein Parkierungsschlüssel von mindestens 0,3 je Wohneinheit, oberirdisch oder in einer gut anfahrbaren Tiefgarage gefordert. Dies entspricht ca. neun Stellplätzen im 1. BA und fünf Stellplätzen im 2. BA. Die Stellplätze sollten schwellenlos vom Erschließungselement der heimverbundenen Seniorenwohnungen erreichbar sein.

Siehe auch Raumprogramm Anlage 8-4.

3.2 Betreutes Wohnen

Für das betreute Wohnen gelten die Anforderungen des § 39 (1), LBO BW. Darüber hinaus soll das Konzept des Siedlungswerks „Freiräume schaffen“ (Anlage 10) realisiert werden.

Alle Bereiche sollen stufenlos ausgebildet werden und vom Fahrstuhl aus erreichbar sein. Die lichte Breite der allgemeinen Flurbereiche soll 1,50 m betragen. Die Laufbreite der Treppen soll 1,20 m betragen, beidseitige Handläufe sind erforderlich.

Alle Erschließungsflächen sollen temperiert ausgeführt werden und so verbunden sein, dass möglichst eine geschlossene Verbindung zum Pflegeheim entsteht.

Der gesamte Programmpunkt soll mit einem eigenen Erschließungselement, bestehend aus Treppe und krankentragegerechtem Aufzug (Kabineninnenmaß 1,10 m x 2,10 m) konzipiert werden.

Planungsvorgaben Betreutes Wohnen

Die Bewegungsflächen in allen Räumen sollten mindestens 1,20 m x 1,20 m sein und dargestellt werden; alle Türen sollten eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.

Diele, Flur

Die Bewegungsflächen vor Möbeln benötigen eine Tiefe von mind. 0,90 m. Im Flur sollten sich gleichzeitig zwei Personen aufhalten können.

Küche

Notwendig sind funktionsfähige Küchen für eine selbständige Lebensführung. Eine Anordnung an der Außenwand mit natürlicher Belichtung und Belüftung wird gewünscht. Die Bewegungsfläche vor der Kücheneinrichtung sollte eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben. Notwendig ist ein Arbeitsplatz im Sitzen.

Bad

Die Bewegungsfläche im Bad soll mindestens 1,50 m x 1,50 m sein. Ein stufenlos begehbare Duschkabine ist notwendig. Nach Möglichkeit soll eine natürliche Belichtung hergestellt werden.

Balkon, Loggia

Balkon oder Loggia sollte sicht- und wettergeschützt (z.B. teilweise eingezogen) sein und einen schwellenlosen Zugang haben. Eine Größe von mindestens 4,50 m² mit einer Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m sollte gewährleistet sein.

Schlafräum

Verlangt wird ein separater Schlafräum in allen Wohnungen. Die Bewegungsfläche entlang des Bettes sollte an einer Seite eine Tiefe von 1,20 m und an zwei anderen Seiten 0,90 m aufweisen. Die Zugänglichkeit von drei Seiten ist erwünscht.

Parkierung

Für die Wohnungen ist ein Parkierungsschlüssel von mindestens 0,3 je Wohneinheit, oberirdisch oder in einer gut anfahrbaren Tiefgarage gefordert. Dies entspricht ca. zwei Stellplätzen im 1. BA und zwölf Stellplätzen im 2. BA. Der Nachweis soll in einer gut anfahrbaren Tiefgarage geführt werden. Es sollen fünf der Stellplätze behindertengerecht ausgebildet sein.

Siehe auch Raumprogramm Anlage 8-4.

3.3 Familiengerechte Mietwohnungen

In Ergänzung zum Pflégewohnen und dem Betreuten Wohnen sollen weitere Mietwohnungen entstehen, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung tragen. Ca. 25 % der Wohnungen sollten nach den Anforderungen des § 35 (1), LBO BW, barrierefrei zugänglich und nutzbar sein.

Für Mietwohnungen soll eine Mindestgesamtwohnfläche von ca. 2.400 m² nachgewiesen werden. Das Wohnungsgemeinde sollte bestehen aus:

- 6 x 2-Zimmer-Wohnungen mit 60 m² Wohnfläche
- 15 x 3-Zimmer-Wohnungen mit 80 m² Wohnfläche
- 9 x 4-Zimmer-Wohnungen mit 95 m² Wohnfläche

Der Stellplatzschlüssel liegt bei 1:1. Dies entspricht ca. 30 Stellplätzen.

Siehe auch Raumprogramm Anlage 8-4.

3.4 Eigentumswohnungen

In Ergänzung zum Pflégewohnen und dem Betreuten Wohnen sollen weitere Eigentumswohnungen entstehen, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung tragen. Ca. 25 % der Wohnungen sollten nach den Anforderungen des § 35 (1), LBO BW, barrierefrei zugänglich und nutzbar sein.

Für die Eigentumswohnungen soll eine Mindestgesamtwohnfläche von ca. 3.100 m² nachgewiesen werden. Das Wohnungsgemeinde sollte bestehen aus:

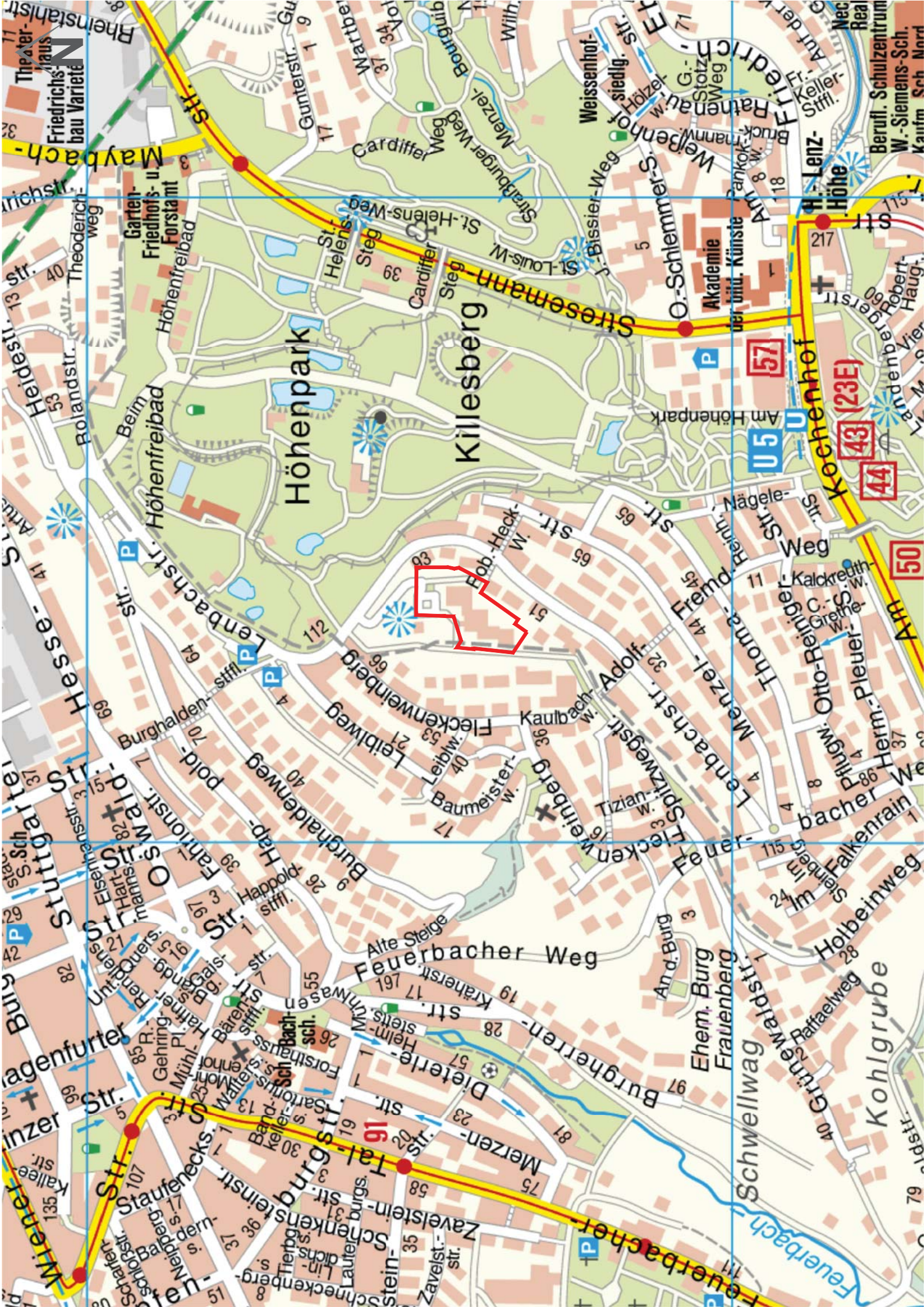
- 8 2-Zimmer-Wohnungen mit 60 m² Wohnfläche
- 20 3-Zimmer-Wohnungen mit 80 m² Wohnfläche
- 11 4-Zimmer-Wohnungen mit 95 m² Wohnfläche

Der Baustandard der Miet- und Eigentumswohnungen ist identisch, auch in der Gestaltungsqualität der Baukörper sollen keine qualitativen Unterschiede erkennbar sein.

Der Stellplatzschlüssel liegt bei 1:1. Dies entspricht ca. 39 Stellplätzen.

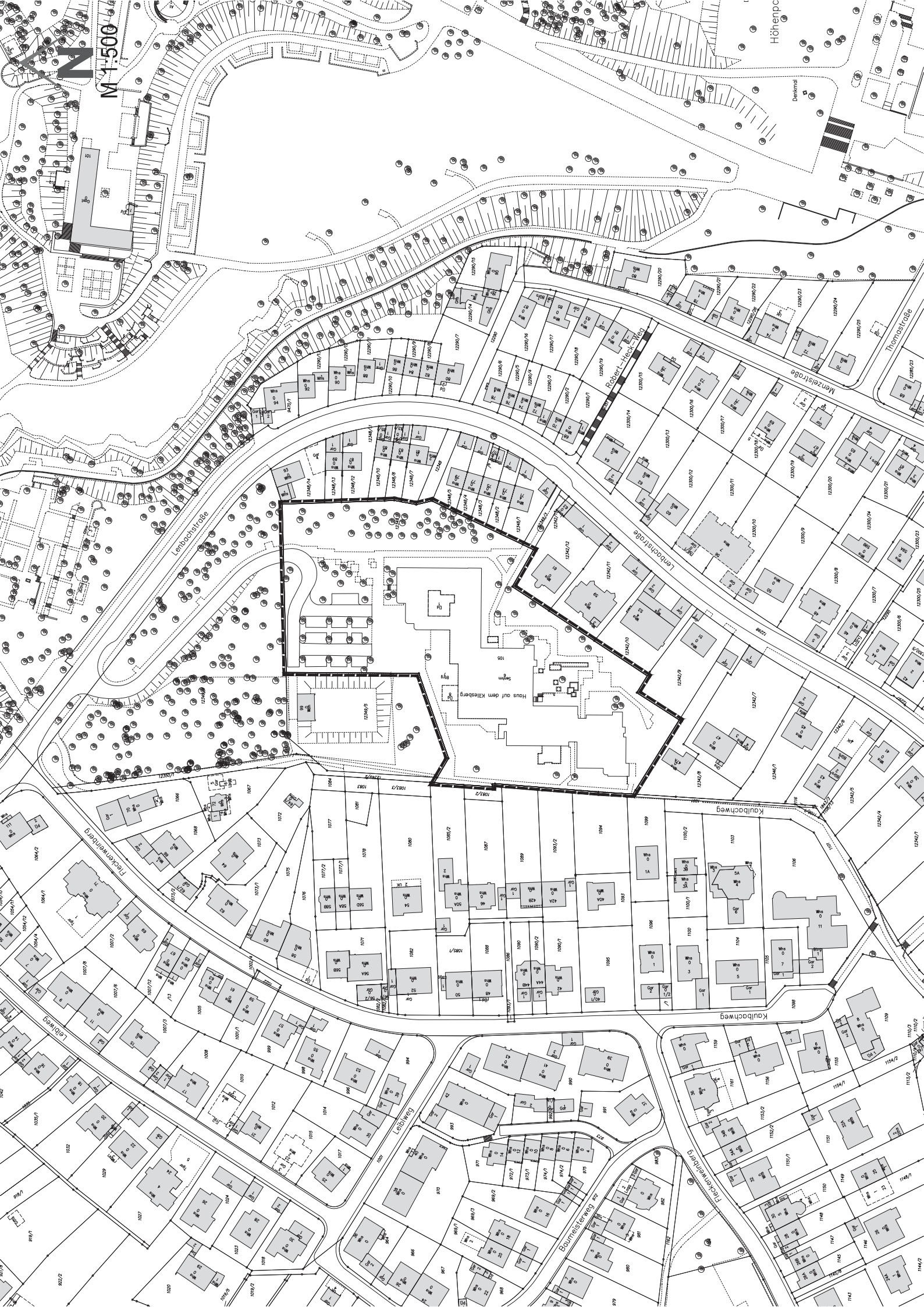
Siehe auch Raumprogramm 8-4.

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Planung/Welz
24.05.2018



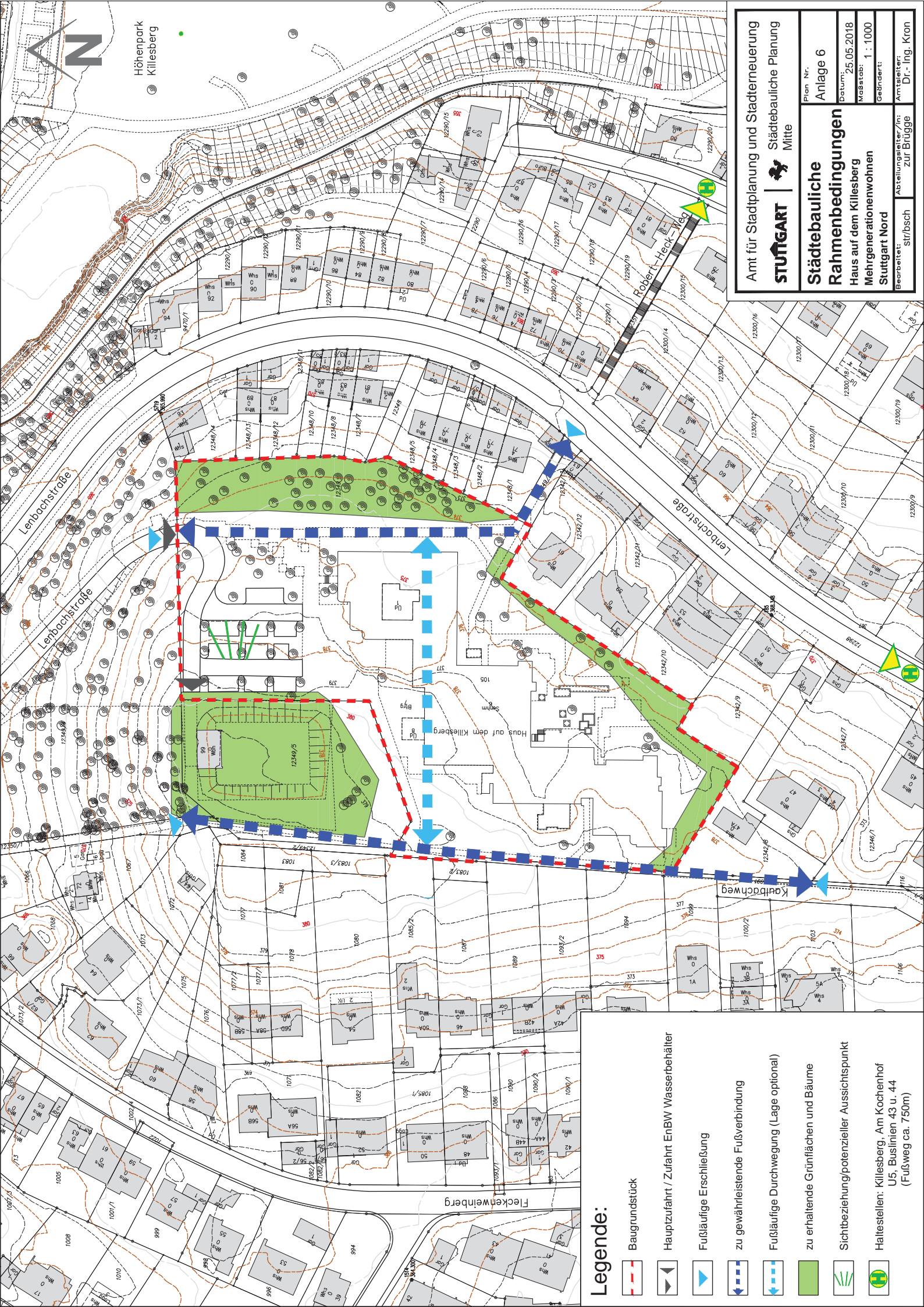
N
M 1:2500











Höhenpark
Killesberg









Stuttgart | Städtebauliche Planung Mitte

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Städtebauliche Planung
Mitte

Städtebauliche Rahmenbedingungen
Haus auf dem Killesberg
Mehrgenerationenwohnen
Stuttgart Nord

Plan Nr. Anlage 6
Datum: 25.05.2018
Maßstab: 1 : 1000
Geändert:
Amtleiter/in: Dr.-Ing. Kron
Bearbeitet: str/bsch
Abteilungsleiter/in: Zur Brügge

Legende:

-  Baugrundstück
-  Hauptzufahrt / Zufahrt EnBW Wasserbehälter
-  Fußläufige Erschließung
-  zu gewährende Fußverbindung
-  Fußläufige Durchwegung (Lage optional)
-  zu erhaltende Grünflächen und Bäume
-  Sichtbeziehung/potenzieller Aussichtspunkt
-  Haltestellen: Killesberg, Am Kochen/ Hof U5, Buslinien 43 u. 44 (Fußweg ca. 750m)



geplanter 1. Bauabschnitt



Haus auf dem Killesberg
(Geltungsbereich: ca. 1.43 ha)



ENBW
Wasserbehälter

geplanter 2. Bauabschnitt

straße

Endbachstraße

Robert-Heck-Weg

9470/1

12290/13

12290/12

12290/11

12290/10

12290/9

12290/8

12290/7

12290/6

12290/5

12290/4

12290/3

12290/2

12290/1

12300/19

12300/18

12300/17

12300/16

12300/15

12300/14

12300/13

12300/12

12300/11

12300/10

12300/9

12300/8

12300/7

12300/6

12300/5

12345/14

12345/13

12345/12

12345/11

12345/10

12345/9

12345/8

12345/7

12345/6

12345/5

12345/4

12345/3

12345/2

12345/1

12349/3

12342/13

12342/12

12342/11

12342/10

12342/9

12342/8

12342/7

12342/6

12342/5

12342/4

12342/3

12342/2

12342/1

99

12349/5

1067

1073

1072

1075

1076

1077/2

1077/1

1078

1081

1080

1085/2

1087

1089

1093/2

1094

1099

1100/2

1103

64

62

64M

38

56B

56A

56D

58A

58B

54

50A

46

42B

42A

40A

1093

1096

1095

1093

1099

1100/1

1104

1103

61

53

58

56B

56A

56D

58A

58B

54

50A

46

42B

42A

40A

1093

1096

1095

1093

1099

1100/1

1104

1103

61

53

58

56B

56A

56D

58A

58B

54

50A

46

42B

42A

40A

1093

1096

1095

1093

1099

1100/1

1104

1103