

Vorwort



Sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Hochbaulichen Planerauswahlverfahrens für das Gebäude 50 von „Der neue Stöckach“,

wenn Sie das bisherige EnBW-Areal zwischen Stöckach- und Hackstraße in Stuttgart-Ost kennen oder kennenlernen, werden Sie auf viel Bausubstanz und eine Menge Symbolkraft treffen. Das heutige EnBW Stöckach-Areal galt über 120 Jahre lang als einer der größten und wichtigsten Energiestandorte Stuttgarts. Was am Anfang ein sorgfältig geplantes Betriebsgelände war, entwickelte sich über die Jahre naturgemäß zu einem Nebeneinander von Altem und Neuem, von Beständigem und Provisorischem, von noch betriebenen und schon stillgelegten Bestandteilen. Eine grundlegende Neuorientierung und Transformation steht an: „Der neue Stöckach“ soll ein gutes Stück Stuttgart werden mit Fokus auf der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit.

In gewisser Weise hat das Unternehmen EnBW eine vergleichbare Entwicklung hinter sich. Jahrzehntlang war sie der etablierte Versorger mit großer Standhaftigkeit und wachsenden Strukturen. In den vergangenen zehn Jahren hat sie sich im Kontext der Energiewende auf den Weg des Wandels gemacht: vom klassischen Energieversorger zum modernen Infrastrukturpartner ihrer Kunden. Denn gutes, soziales Leben innerhalb einer Gesellschaft beruht nicht zuletzt auf einer modernen und leistungsfähigen Infrastruktur. Sie schafft wichtige Grundlagen zum Beispiel für Begegnung, soziale Teilhabe, Mobilität oder Kommunikation, um nur einige Beispiele zu nennen. Hier sieht die EnBW ihre gesellschaftliche Verantwortung: Mit der nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung des Stöckach-Areals gestaltet die EnBW ein Quartier mit Vorbildfunktion, das Lebensqualität für die Menschen schafft.

In diesem Sinn möchten wir Sie ermutigen, die Qualität des Stöckach-Areals im Rahmen des städtebaulichen Siegerentwurfs mit einem kreativen, weitsichtigen und lebendigen Konzept mitzugestalten. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg und freuen uns auf Ihre Verfahrensbeiträge.

Das Team von ‚DerNeueStöckach‘

Stuttgart, im November 2022

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Verfahrensbedingungen	5
A.1	Anlass und Ziel der Planungskonkurrenz	5
A.2	Ausloberin und Betreuung	7
A.3	Gegenstand des Planerauswahlverfahrens.....	7
A.4	Ablauf Planerauswahlverfahren	8
A.5	Unterlagen.....	10
A.6	Verfahrensleistung, Kennzeichnung.....	11
A.7	Zulassung zur Beurteilung der Arbeiten	15
A.8	Beurteilungskriterien	16
A.9	Jury	17
A.10	Termine.....	18
A.11	Aufwandsentschädigung, Prämierung.....	19
A.12	Eigentum, Veröffentlichung und Urheberrecht.....	20
A.13	Abschluss des Planerauswahlverfahrens	20
B.	Beschreibung der Verfahrensaufgabe.....	21
B.1	Einführung	21
B.1.1	Die EnBW Energie Baden-Württemberg AG.....	21
B.1.3	Übergeordnete Projektziele Gesamtareal.....	22
B.1.4	Städtebauliche Vorgaben und Zielstellung Planerauswahlverfahren	23
B.1.5	Zielstellung zum Gebäude 50	23
B.2	Rahmenbedingungen.....	23
B.2.1	Lage im Raum	23
B.2.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	25
B.2.3	Gutachten / Studie.....	27
B.2.4	Leitgedanken Gestaltung im Areal.....	27
B.3	Verfahrensaufgabe.....	28
B.3.1	Gebäude 50	28
B.3.2	Grundschule und Sporthalle.....	29
B.3.3	Soziale und öffentliche Nutzung	32
B.3.5	Tiefgaragen- und Untergeschossplanung.....	33
B.3.6	Fassadengestaltung.....	34
B.3.7	Lärmschutz.....	34
B.3.8	Barrierefreiheit	34
B.3.9	Freianlagenplanung.....	34
B.3.10	Nachhaltigkeit	35
B.3.11	Zertifizierung	35

B.3.12 Energie.....	36
B.3.13 Wirtschaftlichkeit	37
C. Anlagen	39

A. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Es wird ein Planerauswahlverfahren für eine Generalplanerleistung als zweiphasiges Verfahren inklusive eines kooperativen Elements in Form von zwei Kolloquien durchgeführt. Es handelt sich nicht um einen Wettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) oder der Vergabeordnung (VgV/SektVO). Das Verfahren ist für die Ausloberin, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie alle anderen am Verfahren Beteiligten verbindlich. An der Vorbereitung und Auslobung des Verfahrens haben die IBA` 27 und die CPM GmbH beratend mitgewirkt. Die CPM GmbH wird darüber hinaus die Durchführung des Planerauswahlverfahrens beaufsichtigen und dem Auftraggeber beratend zur Seite stehen.

A.1 Anlass und Ziel der Planungskonkurrenz

Die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) ist Eigentümerin einer ca. 4,25 ha großen innerstädtischen Fläche im Stadtteil Stöckach im Stadtbezirk Ost in der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Fläche ist derzeit charakterisiert durch eine heterogene Struktur mit einzelnen, teilweise historischen Industrie- und Bürogebäuden. Die Bestandsgebäude haben insgesamt eine Geschossfläche (GF) von ca. 70.000 m² (ohne die ca. 29.300 m² GF in Untergeschossen und Dachgeschossen).

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Stöckach-Areal im Stadtbezirk-Ost:



Abbildung 01: Lage des Stöckach-Areals in Stuttgart-Ost

Weitere Informationen und eine ausführliche Beschreibung des Verfahrensgebiets sind unter Punkt B Beschreibung der Verfahrensaufgabe zu finden.

Die EnBW plant die Entwicklung der aufgezeigten Fläche zu einem neuen attraktiven innerstädtischen Stadtquartier mit einem besonderen Schwerpunkt auf dem Nutzungssegment Wohnen.

Das Ziel der Quartiersentwicklung ist die Schaffung von neuem Wohnraum in einer Größenordnung von rund 100.000 m² inkl. einer Ganztagsgrundschule und sozialer Infrastruktur. Weitere ergänzende Nutzungen wie Büros, Kultur, Soziales, Sport und nicht störendes Gewerbe sind ebenfalls vorgesehen. Mit dem Stöckach-Areal möchte die EnBW ein Leuchtturmprojekt einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung realisieren. Hierzu wurde in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart ein offener zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, der Ende 2019 abgeschlossen wurde. Der Siegerentwurf dieses Verfahrens stellte die Grundlage für die Erarbeitung eines Rahmenplans sowie die Grundlage für das laufende Bebauungsplanverfahren und die weitere Infrastruktur-, Freianlagen- und Hochbauplanungsrealisierung dar. Bei weiteren Abstimmungen in Vorbereitungen auf den B-Plan wurde der Entwurf konkretisiert und weiterentwickelt. Der Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs kann dem Lageplan in [Anlage 1](#) entnommen werden und dient als unbedingte Planungsgrundlage für diesen Architektenwettbewerb.

Im Unterschied zum städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 2019 befasst sich das in dieser Unterlage ausgelobte Planerauswahlverfahren lediglich mit dem im nördlichen Teil des Stöckach-Areals gelegenen Bestandsgebäude 50 (Stöckachstraße 48). Das Verfahrensgebäude ist in der folgenden Darstellung kenntlich gemacht.

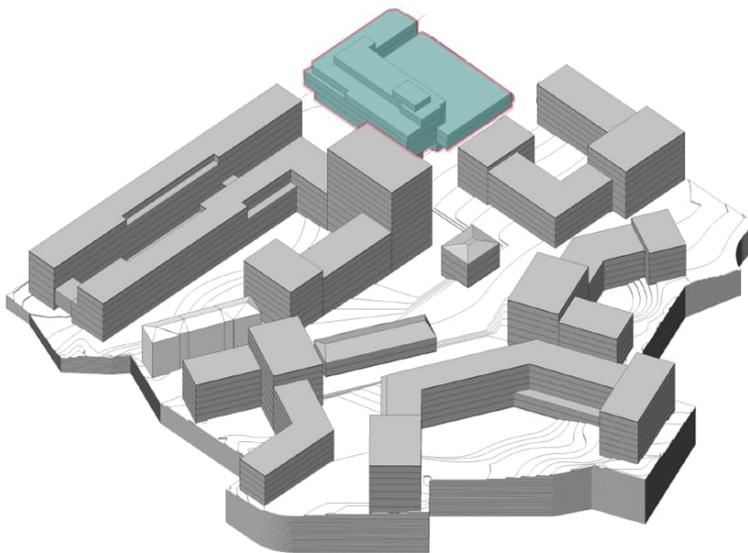


Abbildung 02: Verfahren Gebäude 50

Bei dem Gebäude 50 handelt es sich um ein in den Jahren 1987 bis 1990 errichtetes Bestandsgebäude. Ursprünglich wurde es als Ausbildungszentrum der EnBW für praktisches Werken und theoretischen Unterricht erbaut. Der Architekt Beck-Erlang entwarf einen winkelförmigen Baukörper, der eine mehrstöckige Halle einfasst, sodass nicht alle Ebenen vollflächig vorhanden sind. Mit einer zurückversetzten Verbindungsbrücke schließt das Gebäude 50 an den bestehenden Verwaltungsriegel entlang der Stöckachstraße an. Die Brückenverbindung, wird im Zuge des Rückbaus gekappt, sodass diese auf der obigen Darstellung bereits nichtmehr zu sehen ist. Das Gebäude wurde in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet und die Ausfachungen zwischen den äußeren Stützenachsen mit Klinkern geschlossen – ein Oberflächenmaterial, das an vielen Fassaden in der Nachbarschaft und auf dem Areal selbst zu finden ist. Wie bei vielen

Bauten des Architekten ist das Dachgeschoss schmaler ausgebildet, so dass sich der Straßenraum trotz Flachdach nach oben weitet. Das wohl dominanteste Gestaltungselement der Straßenfassade sind die vertikalen Rankgerüste, die um die äußeren Stützen angelegt und in den unteren Geschossen schräg über den Bürgersteig geführt sind. Jeweils auf der Ebene der Geschossdecken und über die gesamte Gebäudehöhe sind runde Pflanztröge aus Edelstahl angebracht, zwischen denen mit Kunststoff ummantelte Stahlseile als Rankhilfe gespannt sind. Die Bepflanzung musste in den vergangenen Jahren aus gesundheitstechnischen Gründen entfernt werden. Das Rankgerüst ragt bis auf den öffentlichen Gehweg, an dieser Stelle ist im zukünftigen Rahmenplan ein Gehrecht eingetragen.

A.2 Ausloberin und Betreuung

Ausloberin und privater Auftraggeber des Planerauswahlverfahrens ist die

Der neue Stöckach GmbH & Co. KG
Kraftwerkstraße 1
74847 Obrigheim

vertreten durch:

████████████████████
Teilprojektleiter
Durlacher Allee 93
76131 Karlsruhe

████████████████████
Professional Buyer
Einkauf EnBW
Schelmenwasenstraße 15
70567 Stuttgart

Die Ausschreibung wird durch den EnBW-Einkauf veröffentlicht. Die Ausschreibung erfolgt über Ivalua und die Angebote sind dort einzureichen. Kaufmännische und vertragliche Rückfragen erfolgen über EnBW-Einkauf, technische Rückfragen über die CPM GmbH.

Die Koordination und Betreuung des Planerauswahlverfahrens erfolgen in Zusammenarbeit mit der Ausloberin durch:

CPM Gesellschaft für Projektmanagement
Mercedesstraße 3/1
71063 Sindelfingen

vertreten durch:

████████████████████
5098@cpm.gmbh
Mobil: +49 151 41419833 / +49 151 23311457

A.3 Gegenstand des Planerauswahlverfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist die Beauftragung von Generalplanerleistungen für die Neuentwicklung des Gebäudes 50 des zukünftigen Stöckach-Areals im Stuttgarter Osten.

Das Siegerbüro erhält voraussichtlich die Beauftragung der ersten Leistungsstufe als Generalplaner (vgl. A.6).

A.4 Ablauf Planerauswahlverfahren

Das Verfahren wird als zweiphasiges Verfahren inklusive eines kooperativen Elements in Form von zwei Kolloquien durchgeführt. Dies wird mit sechs Teilnehmerinnen und Teilnehmern begonnen und in der Phase 2 auf zwei Teilnehmerinnen oder Teilnehmer reduziert. Nach jeder Phase findet ein Preisgericht zur Nominierung statt. Nach dem 2. Preisgericht wird das Siegerbüro gekürt.

Da es sich um ein nicht öffentliches Verfahren handelt finden die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) und der Vergabeordnung (VgV/SektVO) keine Anwendung.

Phase 1

Die Auswahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfolgte durch die privatrechtliche Ausloberin per direkter Einladung (Einladungsverfahren) nach vorheriger Interessensbekundung.

Nach Freigabe der Planungsaufgabe durch die Ausloberin werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern alle unter A.5 gelisteten Unterlagen zusammen mit diesem Auslobungsdokument zur Verfügung gestellt.

Die Ausgabe der Unterlagen erfolgt über die Einkaufsplattform der EnBW (Ivalua). Dafür müssen sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Planerauswahlverfahrens auf dieser Plattform registrieren. Soweit Anlagen der Ausloberin bei Ausgabe der Planungsaufgabe noch nicht zur Verfügung stehen, werden diese an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmern nachgereicht. Vor einer möglichen Beauftragung muss eine Präqualifikation in Ivalua erfolgt sein (SCoC, kaufm. Fragebogen, Nachweisdokumente).

Ein bis zwei Wochen nach Versand der Unterlagen, findet ein Zwischenkolloquium mit Begehung vor Ort statt. Bei diesem Termin können Rückfragen und Erkenntnisse der teilnehmenden Büros zur Aufgabenstellung diskutiert werden. Die Fragen hierzu können bis zwei Tage vor dem Zwischenkolloquium per Mail über den Rückfragenkatalog [Anlage 31](#) bei der CPM GmbH eingereicht werden. Sollten im Zuge der Bearbeitung weitere Rückfragen aufkommen, ist es den Teilnehmerinnen und Teilnehmern gestattet diese ebenfalls mittels des Rückfragenkatalogs direkt an die CPM GmbH zu richten. Die Fragen werden von der CPM GmbH gesammelt, intern und extern mit der Ausloberin abgestimmt und im Anschluss an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Verfahrens zurückgespielt. Rückfragen sind bis spätestens 14 Tage vor dem offiziellen Abgabetermin der Verfahrensleistungen möglich.

Der Umfang der Verfahrensleistungen ist in diesem Auslobungsdokument unter Punkt A.6 detailliert beschrieben. Im Zusammenhang mit dem Planerauswahlverfahren wird jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer aufgefordert ein verbindliches Angebot einzureichen. Die Erstellung des Angebots ist für die Ausloberin kostenlos und unverbindlich.

Die vollständigen Verfahrensleistungen sind am Tag der Abgabe (vgl. A.10) elektronisch über die Einkaufsplattform der EnBW (Ivalua) einzureichen. Zusätzlich ist am Tag der Präsentation die Verfahrensleistung auf einem Datenträger (USB-Speicherstick) einzureichen. Mit der Ein-

reichung der Verfahrensleistung ist eine kommentierte Version des Generalplanervertrags einzureichen. Vor der Zulassung zu Phase 2 muss über die wesentlichen Vertragsinhalte Einigkeit erzielt werden. Spätere Änderungen sind nur noch für Termine und die Höhe des Honorars zulässig. Die Ausloberin behält sich vor, Teilnehmerinnen und Teilnehmern bei Nichteinigung über Vertragsinhalte und Formulierungen zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens auszuschließen.

Die Erläuterung und Diskussion der Planungsergebnisse erfolgt im Nachgang zur Entwurfsabgabe im Rahmen einer Ergebnispräsentation. Diese wird voraussichtlich in den Räumlichkeiten der Ausloberin stattfinden. Je nach der am Tag der Präsentation vorherrschenden Pandemie-Lage haben alle an der Präsentation teilnehmenden Personen einen negativen Corona-Test nachzuweisen, dessen Ergebnis nicht älter als 24 Stunden ist. Die CPM GmbH wird auf diesen Sachverhalt im Rahmen der Einladungen zur Präsentation nochmals gesondert hinweisen.

Die Verfahrensleistungen sind von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu präsentieren. Für jede Teilnehmerin und jeden Teilnehmer sind 1,5 Stunden inklusive Rückfragerunde vorgesehen. Hierbei sollte die Vorstellung des Büros nicht länger als 15 Minuten in Anspruch nehmen. Die Gestaltung der Präsentation ist den Büros überlassen. Bei der Moderation des Preisgerichts, sowie beim Diskurs der vorgestellten Konzepte wird die Ausloberin durch Berater in Form einer Jury unterstützt.

Im Anschluss an die Ergebnispräsentation folgt die Phase der Entscheidungsfindung. Entsprechend der Kriterien unter Punkt A.8 werden zwei Büros für die Phase 2 nominiert. Die Zu- und Absagen werden persönlich mitgeteilt. Die schriftliche Absage erfolgt im Nachgang über Ivalua.

Phase 2

Die zwei nominierten Büros erhalten die Überarbeitungshinweise aus dem Juryprotokoll zu ihren präsentierten Entwürfen und sind angehalten diese in der Phase 2 zu überarbeiten. Auch in der Phase 2 findet nach 1-2 Wochen ein Zwischenkolloquium statt, bei welchem Rückfragen gestellt werden können. Der Bearbeitungszeitraum beträgt insgesamt sechs Wochen.

Die vollständigen Verfahrensleistungen sind am Tag der Abgabe (vgl. A.10) elektronisch über die Einkaufsplattform der EnBW (Ivalua) einzureichen. Zusätzlich ist am Tag der Präsentation die Verfahrensleistung auf einem Datenträger (USB-Speicherstick) einzureichen.

Die Erläuterung und Diskussion der Planungsergebnisse erfolgt im Nachgang zur Entwurfsabgabe im Rahmen einer Ergebnispräsentation. Diese wird voraussichtlich in den Räumlichkeiten der Ausloberin stattfinden. Je nach der am Tag der Präsentation vorherrschenden Pandemie-Lage haben alle an der Präsentation teilnehmenden Personen einen negativen Corona-Test nachzuweisen, dessen Ergebnis nicht älter als 24 Stunden ist. Die CPM GmbH wird auf diesen Sachverhalt im Rahmen der Einladungen zur Präsentation nochmals gesondert hinweisen.

Die Verfahrensleistungen sind von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu präsentieren. Die Gestaltung der Präsentation ist den Architekten überlassen. Bei der Moderation des Preisgerichts, sowie beim Diskurs der vorgestellten Konzepte wird die Ausloberin durch Berater in Form einer Jury unterstützt.

Im Anschluss an die Ergebnispräsentation folgt die Phase der Entscheidungsfindung. Entsprechend der Kriterien unter Punkt A.8 wird ein Siegerbüro festgelegt.

Das Siegerbüro wird zwingend über die unter Punkt A.8 aufgeführten Kriterien ermittelt und erhält im Rahmen des Planerauswahlverfahrens voraussichtlich eine Beauftragung. Es handelt sich dabei jedoch um eine Einigung vorbehaltlich der abschließenden vertraglichen Konvention.

Alle Arbeiten und Leistungen sind entsprechend der Vorschriften und Richtlinien der Ausloberin zu erstellen.

A.5 Unterlagen

Zur Erstellung der Konzeptplanung werden allen teilnehmenden Architekturbüros dieselben Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Auslobung beinhaltet folgende Unterlagen:

▪ Teil A	Rahmenbedingungen	
▪ Teil B	Beschreibung der Aufgabe	
▪ Teil C	Anlagenverzeichnis	
Anlage 01	Lageplan Verfahrensgrundstück, vom 17.05.2021	(dwg.)
Anlage 02	Luftbild Stöckach Areal	(PDF)
Anlage 03	Bestandspläne Gebäude	(dwg.)
Anlage 04	Rahmenplan, vom 02.02.2022	(PDF)
Anlage 05	Schalltechnische Untersuchung vom 11.07.2022	(PDF)
Anlage 06	Verkehrsgutachten, vom 11.06.2021	(PDF)
Anlage 07	Artenschutzgutachten, vom 06.11.2020	(PDF)
Anlage 08	Gutachten Bausubstanz, vom 08.07.2020	(PDF)
Anlage 09	Geotechnische Untersuchung, vom 13.04.2022	(PDF)
Anlage 10	Klimatologie, vom 06.09.2021	(PDF)
Anlage 11	Schnittstellenpapier Rückbau, vom 29.07.2022	(PDF)
Anlage 12	Mobilitätskonzept, vom 01.07.2022	(PDF)
Anlage 13	Freiflächenkonzept vom 25.11.2022	(PDF)
Anlage 14	Energiekonzept, vom 25.11.2022	(PDF)
Anlage 15	Infrastrukturkonzept 18.11.2022	(PDF)
Anlage 16	Machbarkeitsstudie Energetische Sanierung vom 01.10.2022	(PDF)
Anlage 17	Machbarkeitsstudie Grundschule + Sporthalle, vom 04.04.2021	(PDF)
Anlage 18	FLB-Schulverwaltungsamt, vom 04.10.2022	(PDF)
Anlage 19	Formblatt Flächen und Kennwerte, vom 24.11.2022	(PDF)
Anlage 20	Formblatt Honorar G50, vom 12.12.2022	(PDF)
Anlage 21	Formblatt Kosten G50, vom 12.12.2022	(PDF)
Anlage 22	Rahmenterminplan, vom 23.11.2022	(PDF)
Anlage 23	Generalplanervertrag	(PDF)
Anlage 24	Einverständniserklärung GP-Vertrag	(PDF)
Anlage 25	Zusätzliche Vertragsbedingungen zur Erfüllung MiLoG, vom 01.07.2016	(PDF)
Anlage 26	Einkaufsbedingungen EnBW, vom 01.01.2018	(PDF)
Anlage 27	Zusätzliche Einkaufsbedingungen Arbeitsschutz, vom 19.11.2013	(PDF)
Anlage 28	Merkblatt Informationssicherheit, vom 24.06.2020	(PDF)
Anlage 29	Verfassererklärung Urheberrecht, vom 23.06.2021	(PDF)
Anlage 30	Vertraulichkeitserklärung	(PDF)
Anlage 31	Rückfragenkatalog G50, vom 24.11.2022	(xlsx.)

Die Reihenfolge der Anlagen stellt keine Rangfolge der Wichtigkeit für die Ausarbeitung der Entwürfe dar, sondern ist lediglich eine abschließende Aufzählung aller für das Planerauswahlverfahren zur Verwendung stehenden Unterlagen.

A.6 Verfahrensleistung, Kennzeichnung

Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag, mit den geforderten Leistungen, einreichen. Jeder Beitrag darf nur eine Lösung enthalten. Im Einzelnen gefordert werden:

1. Lageplan M 1:500

Auf Basis der ausgegebenen Unterlagen (siehe [Anlage 4](#)) ist ein Lageplan mit Dachaufsicht einzureichen, der den Baukörper darstellt, die Gebäudehöhen in müNN und als Geschosszahlen enthält und die Freiflächengestaltung (Schulhof) aufzeigt.

2. EG-Grundriss M 1:200

Der EG-Grundriss hat die Grundrisse und Lage der ggf. Fahrradstellplätze, Straßenflächen, Zufahrt, Eingänge, Räume, Treppenhäuser, mögliche Lufträume und Freiflächen abzubilden.

Die Nutzungsart der jeweiligen Räumlichkeiten/ Fläche ist auszuweisen.

3. OG-Grundriss M 1:200

Die OG-Grundrisse haben alle Geschossebenen abzubilden.

Die unterschiedlichen Nutzungen und Erschließungssituationen sind explizit zu Kennzeichnen. Die Nutzungsflexibilität und die Öffnungen/Ausblicke in das umgebende Quartier soll besonders in den Geschossen EG bis 3. OG kenntlich gemacht werden.

4. UG-Grundriss M 1:200

Die UG-Grundrisse haben alle Geschossebenen abzubilden.

Die unterschiedlichen Nutzungen und Erschließungssituationen sind explizit zu Kennzeichnen. Im Bereich der Tiefgarage sind Stellplätze, Kellerräume, Müll- und Fahrradräume etc. zu kennzeichnen. Aus der Nutzung heraus sind die daraus hergehenden Brandschutzanforderungen zu berücksichtigen. Das ergänzende Fluchttreppenhaus ist an dieser Stelle zu beplanen.

5. Schnitte M 1:200

Zum Verständnis des Entwurfs sind alle notwendigen Schnitte, mindestens jedoch zwei Nord-Süd und zwei West-Ost Schnitt mit Geschosshöhe zu erstellen. Die Sporthallensituation und die Situation der sozialen und öffentlichen Nutzung sollen dabei durchleuchtet werden.

6. Fassaden/Ansichten M 1:200

Da die Fassadengestaltung ein wesentlicher Baustein der Planungsaufgabe ist, soll die Außenfassade des Entwurfs schematisch dargestellt werden. Besonderes Augenmerk ist auf den Fassadenbereich, welcher eine Öffnung zum Quartier abbildet, zu legen.

7. Vertiefung Fassaden M 1:50

Zur Vertiefung des Verständnisses der Fassadengestaltung ist ein Ausschnitt der Fassade in Ansicht, Grundriss und Schnitt mit Aussagen über die Konstruktion und die Materialität darzustellen. Sollten unterschiedliche Fassadentypen vorgesehen werden, so ist eine Vertiefung der Fassade für jeden Fassadentypen vorzunehmen. An dieser Stelle möchten wir nochmals auf den geforderten Mindeststandard Effizienzhaus 55 hinweisen. Im Zuge der Betrachtung des G50 muss die Grenz wand zum benachbarten Umspannwerk genauer beplant werden.

8. Gebäudeenergiekonzept

Die wesentlichen Elemente und Prinzipien des geplanten Gebäudeenergiekonzeptes (sommerlicher/winterlicher Wärmeschutz, Luftwechsel, PV-Anlage, Strom, Dämmstandard, Licht und Verschattung, Ladeinfrastruktur TG, Automation, TGA, EMS, ...) sind darzulegen. An dieser Stelle möchten wir nochmals auf den geforderten Mindeststandard Effizienzhaus 55 hinweisen.

Zur weiteren Erläuterung des Energiekonzepts soll das beigefügte Formblatt [Anlage 14](#) in Bezug auf folgende Themen ausgefüllt werden:

- Dachbegrünung oder andere Ausgleichsmaßnahmen
- Photovoltaik
- Reduzierung CO₂-Emission und klimaschonende Konstruktion + Erläuterungen Vermeidung Transmissionswärmeverluste
- Bauliche Maßnahmen für sommerlichen Wärme- und Komfortschutz

Zusätzlich zum Formblatt sind die avisierten Maßnahmen zum Gebäudeenergiekonzept schriftlich darzulegen.

9. Perspektiven

Als Perspektive sind hochwertige Renderings in max. A3-Größe zugelassen. Es sollen mindestens die nachfolgenden drei Blickwinkel dargestellt werden: Erste Perspektive aus Ebene EG Stöckachstraße, zweite Perspektive aus EG Ebene G20 und dritte Perspektive als Vogelperspektive aus Richtung Block C (auf Schulhof).

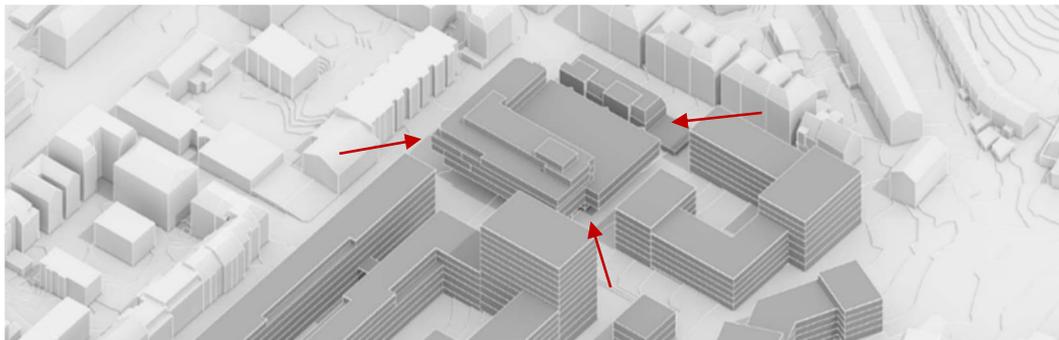


Abbildung 03: Perspektiven Gebäudeblock Geb. 50

10. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll Angaben zum geplanten Konzept in Prosa enthalten. Es sind insbesondere Angaben zu den geplanten Baustoffen und Materialien, bzw. die Wiederverwendung bestehender Materialien zu machen. Die Thematik Nachhaltigkeit sollte klar ersichtlich sein. Für das Gebäude 50 wird eine Gebäudezertifizierung avisiert. Welche Art der Zertifizierung für das Gebäude 50 sinnvoll ist, kann durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Zuge des Verfahrens vorgeschlagen werden. Es sind sowohl textliche Ausarbeitungen in einer gesonderten Datei sowie Pictos (max. DIN A6) auf den Plänen zugelassen.

11. Grobkostenschätzung

Für die Grobkostenschätzung ist die bereitgestellte Vorlage [Anlage 21](#) zu verwenden. Die Grobkostenschätzung ist für die Kostengruppen 200 bis 500 vorzunehmen. Es ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass für die Schule und die Sporthalle der Ausbaustandard, bis KG 600 ohne lose Möblierung einzukalkulieren ist.

Dem Beitrag liegt ein Kostenrahmen in den KG 200 bis 500 in Höhe von 38,60 Mio. € netto zu Grunde. Eine Überschreitung des Kostenrahmens KG 200-500 führt automatisch zum Ausschluss der Teilnehmerin oder des Teilnehmers.

12. Flächenberechnung

Für die Flächenberechnung ist das bereitgestellte Formblatt [Anlage 19](#) zu verwenden. Die Flächen der Schule sind im Blatt Raumprogramm Schule [Anlage 19](#) vorgegeben und von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus der Planung zum Abgleich einzutragen.

13. Honorarangebot

Es ist auf dem dafür vorgesehenen Formblatt [Anlage 20](#) ein verbindliches Honorarangebot für eine Generalplanerleistung einzureichen. Die Erstellung des Angebots ist für die Ausloberin kostenlos und unverbindlich. Das Angebot ist vollständig in deutscher Sprache zu verfassen. Auch die spätere Vertragsgrundlage wird in deutscher Sprache verfasst werden.

Als Angebotsgrundlage sind die Ausschreibungsunterlagen und alle auf den Vertragsgegenstand zutreffenden Gesetze, Verordnungen, Normen, Regelwerke, Richtlinien und dergleichen heranzuziehen. Eventuelle Unklarheiten in der Anfrage sind vor Angebotsabgabe zu klären. Fehlinterpretationen der Angebotsunterlage und Fehler bei der Angebotskalkulation gehen zu Lasten der Anbieterin oder des Anbieters. Unklarheiten in der Anfrage sind vor Angebotsabgabe zu klären. Es ist eine Angebotsbindefrist von 6 Monaten vorzusehen.

Die abgefragte Generalplanerleistung soll mindestens die folgenden Planungsleistungen enthalten:

- Objektplanung Gebäude und Innenräume nach dem Leistungsbild § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 sowie besonderer Leistungen gem. Angaben Formblatt Honorar
- Fachplanung Freianlagenplanung nach dem Leistungsbild § 39 HOAI i.V.m Anlage 11 sowie besonderer Leistungen gem. Angabe Formblatt
- Fachplanung Tragwerksplanung nach dem Leistungsbild § 50 HOAI i.V.m. Anlage 14 inkl. Baugrubenverbau sowie besonderer Leistungen gem. Angaben Formblatt Honorar, insbesondere auch der ingenieurtechnischen Kontrollen (die Kosten für den Baugrubenverbau sind gesondert auszuweisen)
- Fachplanung Technische Ausrüstung nach dem Leistungsbild § 54 HOAI i.V.m. Anlage 15 für die Anlagengruppen 1-8 sowie besonderer Leistungen gem. Formblatt Honorar
- Thermische Bauphysik (Wärmeschutz und Energiebilanzierung) gem. Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 HOAI
- Bauakustik einschl. Nachweise für Schallschutz und Erschütterungsschutz gem. Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 HOAI
- Raumakustik gem. Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 HOAI
- Leistungen zum vorbeugenden Brandschutz gem. AHO-Heft 17
- Energieeffizienzberatung/-planung für Förderprogramme oder nach Aufwand in Anlehnung auf AHO-Heft 23

Die Teilnehmerin oder der Teilnehmer des Verfahrens hat eigenverantwortlich zu prüfen, welche Ingenieursleistungen zur kompletten Leistungserfüllung zu berücksichtigen sind. Sämtliche zur Leistungserbringung erforderlichen Planungs- und Ingenieursleistungen zur lückenlosen Erbringung der Generalplanung und Erstellung einer genehmigungsfähigen Planung sind

in dem Angebot zu berücksichtigen. Für die Ausführung wird eine Generalunternehmen/-übernehmer Leistung vorausgesetzt.

Das Angebot ist in vier Leistungspakete zu gliedern:

Leistungspaket 1: Das erste Leistungspaket beinhaltet sämtliche notwendigen Generalplanerleistungen für die LPH 1 bis 2 nach dem Leistungsbild der HOAI. Das Angebot wird ein Pauschalangebot, inklusive aller Neben- und Reisekosten, sowie Koordinationszuschläge.

Leistungspaket 2: Das zweite Leistungspaket beinhaltet sämtliche notwendigen Generalplanerleistungen für die LPH 3 bis 4 nach dem Leistungsbild der HOAI für die Erstellung einer genehmigungsfähigen Planung. Das Angebot wird ein Pauschalangebot, inklusive aller Neben- und Reisekosten, sowie Koordinationszuschläge.

Im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung betrifft dies insbesondere die Fertigstellung der Antragsunterlagen in der für die Genehmigungsbehörde erforderlichen Anzahl und Ihre Einreichung. Weiter gehört hierzu die Einarbeitung sämtlicher Grüneintragungen, Bedenken und Auflagen der Baugenehmigungsbehörde. Hierzu gehört auch die Ausarbeitung des Emissions- und Immissionsschutzkonzepts auf dem Schulhof, um die Auswirkung auf die Nachbarschaft frühzeitig in der Planung mit zu berücksichtigen. In gleicher Weise hat der Auftragnehmer die Abstimmung mit weiteren Ämtern der Stadt Stuttgart (bspw. Tiefbauamt, Amt für Umwelt, Amt für Abfallwirtschaft) vorzunehmen.

Leistungspaket 3: Darüber hinaus werden im Zuge der LV-Erstellung Leit- und Regeldetails (LPH 5) für alle wesentlichen gestalterischen und technischen Positionen erstellt werden. Das Angebot soll ebenfalls als Pauschalangebot abgegeben werden. Das dritte Leistungspaket beinhaltet sämtliche erforderlichen Generalplanerleistungen für die LPH 6 und 7 nach dem Leistungsbild der HOAI (funktionale Leistungsbeschreibung inkl. Leitdetails für die GU/GÜ-Ausschreibung und Unterstützung bei Ausschreibung und Vergabe) beinhalten.

Leistungspaket 4: Das vierte Leistungspaket beinhaltet sämtliche erforderlichen Generalplanerleistungen für eine künstlerische und technische Oberleitung aus LPH 8 und 9 nach dem Leistungsbild der HOAI beinhalten. Eine örtliche Vertretung des Büros ist Voraussetzung, um regelmäßige Termine wahrnehmen zu können. Es ist die vom Generalunternehmer erstellte Ausführungsplanung auf Übereinstimmung hinsichtlich aller baurechtlichen Belange, der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (insb. Baugenehmigung) und den architekturbestimmenden Leitdetails in gestalterischer und technischer Hinsicht zu überprüfen. Die Abnahmefähigkeit der Bauleistung ist vorzubereiten, Mängel sind festzustellen und deren Beseitigung zu überwachen. Darüber hinaus sind die vom Generalunternehmer erstellten Revisionsunterlagen auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit der erbrachten Leistung zu überprüfen.

Im Rahmen einer möglichen Beauftragung wird zunächst nur das 1. Leistungspaket beauftragt. Zu der Planungsleistung ist ein Angebot für das Gebäude 50 nach dem Leistungsbild der HOAI einzureichen. Zusätzlich ist eine detaillierte Aufschlüsselung des Abwicklungsmodells (bspw. Kapazitäten, Subunternehmer, Partner, Team, etc.) abzugeben. Die Beauftragung erfolgt als stufenweise je Leistungspaket. Abgerechnet wird in Abweichung von der HOAI gemäß den angebotenen Pauschalen je Leistungspaket.

Folgende Leistungen werden durch die Ausloberin durchgeführt und müssen explizit nicht durch den Generalplaner angeboten werden. Der Generalplaner Hochbau hat sich jedoch hinsichtlich aller Belange mit den weiteren Schnittstellen und Partnern der Ausloberin abzustimmen:

- Zentrale Baustellenlogistik (Baustellenstromversorgung, Bauentwässerung, Abfall, etc.)
- Verkehrsgutachten
- Übergeordnetes Schallschutzgutachten (B-Plan relevant)
- Klima- und Umweltgutachten
- Auditor für Gebäudezertifizierung
- Zentrale Infrastrukturplanung bspw. Zentrale Wärme- / Kälteversorgung
- Fördermittel

14. Organisations- und Personalkonzept

Mit dem Angebot ist ein Personalkonzept einzureichen, welches aufzeigt welche Personen in welcher Projekttrolle agieren (Organigramm). Darüber hinaus sind die Qualifikationen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Leitungspositionen anhand von Referenzen zu belegen. Des Weiteren sollen die wichtigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner (1 bis 2) für die EnBW benannt werden.

Die vollständigen Verfahrensleistungen sind am Tag der Abgabe (vgl. A.10) elektronisch über die Einkaufsplattform der EnBW (Ivalua) einzureichen. Zusätzlich ist am Tag der Präsentation die Verfahrensleistung auf einem Datenträger (USB-Speicherstick) einzureichen. Alle Planunterlagen sind sowohl als pdf, als auch als dwg bzw. dxf Datei zur Verfügung zu stellen. Es ist das Planformat DIN A0 hochkant zu verwenden. Alle Unterlagen sind einheitlich nach dem folgenden Format zu kennzeichnen: *JJMMTT_Stöckach_G50_Kurztitel_Verfasser* und gemäß den Ordnern Pläne, Nachweise und Honorar zu trennen.

A.7 Zulassung zur Beurteilung der Arbeiten

Zur Beurteilung nach der Phase 1 werden alle Arbeiten zugelassen, die:

- termingerecht bis spätestens 17.02.2023 (Phase 1), 13:00 Uhr (geplant) eingegangen sind,
- alle unter Punkt A.6 aufgeführten Leistungen (insbesondere ein vollständiges und fehlerfreies Angebot) enthalten,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen
- und den Flächenvorgaben der Schule entsprechen [Anlage 19](#) Blatt Raumprogramm Schule.

Die Auswahl der beiden Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die Phase 2 wird im ersten Preisgericht getroffen.

Zur Beurteilung nach der Phase 2 werden alle Arbeiten zugelassen, die:

- termingerecht bis spätestens 15.05.2023 (Phase 2), 13:00 Uhr (geplant) eingegangen sind.

Die Auswahl der Gewinnerin oder des Gewinners wird im zweiten Preisgericht festgelegt.

Darüber hinaus behält sich die Ausloberin im Hinblick auf eine vergleichbare Bewertung des Leistungsumfangs vor, Teilnehmerinnen und Teilnehmer vom Verfahren auszuschließen, sollten die beigelegten Formblätter nicht verwendet werden. Soweit eine Teilnehmerin oder ein Teilnehmer Änderungen an seinen Eintragungen und Angaben in den Ausschreibungsunterlagen vornimmt, müssen diese zweifelsfrei als solche erkennbar sein. Weitere bindenden Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Leistungen aus dem Verfahren führen bestehen nicht.

A.8 Beurteilungskriterien

Die verbindliche Einordnung der Entwürfe erfolgt auf Basis der nachstehenden, von der Ausloberin erarbeiteten, Kriterien:

- 40% kommerziell
 - 75% Honorarangebot (Preisangebot)
 - 25% Grobkostenschätzung/Wirtschaftlichkeit
- 60% qualitativ
 - 55% Einfügung in das Quartier, architektonischer Anspruch
 - z.B. Räumliche Bezüge zur Umgebung
 - z.B. Öffnung EG im Zusammenhang mit Freiflächen
 - z.B. Flexibilität der Gebäudenutzung / Grundrissgestaltung (exkl. Schule und Sporthalle)
 - z.B. Konzept zur Transformation des Gebäudes
 - z.B. Architektonische Haltung zum Bestandsgebäude (räumliche Qualitäten der Erschließungsflächen und Nutzungseinheiten inkl. Sichtbezüge zur Umgebung)
 - z.B. Verzahnung / Öffnung in das Quartier im Erdgeschoss im Zusammenhang mit Freiflächen
 - z.B. Fassaden, Oberflächen
 - z.B. Umsetzung Anforderungen Schule (insb. Raumprogramm und Freiflächengestaltung des Schulhofs)
 - z.B. Freiflächengestaltung des Schulhofs
 - z.B. Technische / bauliche Umsetzung öffentliche und soziale Nutzung
 - z.B. Erschließungskonzept alle Nutzungseinheiten
 - z.B. Einfriedung Pausenhof (Emission- und Immissionsschutzkonzept) unter Berücksichtigung Schallschutz, Sichtschutz, Durchbruchsicherung
 - 35% Innovation und Nachhaltigkeit
 - z.B. Mindeststandard Effizienzhaus 55
 - z.B. technische/bauliche Umsetzung Energiekonzept Quartier
 - z.B. Materialkonzept
 - z.B. Rezyklierbarkeit / Wiederverwendung Bestand
 - z.B. Wiederverwendung Bestand
 - z.B. Betriebskonzept CO₂ armer technischer und baulicher Gebäudebetrieb

- z.B. Einsatz innovativer Techniken
- 10% Organisations- und Personalkonzept

Die Beurteilungskriterien bestehen anteilig aus einem kommerziellen und einem qualitativen Bereich. Der kommerzielle Bereich wird durch den Einkauf der EnBW bewertet. Hier spielen insbesondere die Höhe des eingereichten Honorarangebotes und die Akzeptanz der vertraglichen Klauseln eine entscheidende Rolle. Die qualitative Bewertung ergibt sich zum einen aus eindeutig messbaren Größen und zum anderen aus subjektiven Gesichtspunkten. Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit und des architektonischen Anspruchs sowie der Innovation und Nachhaltigkeit als subjektive Kriterien erfolgt durch die unter Punkt A.9 aufgelistete Jury. Die Evaluation der übrigen aufgeführten Kriterien ergibt sich aus der inhaltlichen Prüfung der Entwürfe. Die Evaluation erfolgt dabei durch Abgleich der in dieser Auslobung aufgeführten Punkte mit den Ansätzen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Ihren Entwürfen.

Im Vorlauf der Beurteilung und Entscheidung unterstützt die CPM GmbH bei der inhaltlichen Prüfung und Auswertung der eingereichten Entwürfe anhand der definierten Kriterien. Die Ergebnisse der Prüfung werden von der CPM GmbH in einem Bericht aufbereitet, der in übersichtlicher und vergleichender Form alle wesentlichen Inhalte enthält.

A.9 Jury

Die Kriterien-Punkte Städtebau und Architektur werden über eine Preisjury bewertet, welche durch sachverständige Berater unterstützt werden. Die Jury setzt sich dabei wie folgt zusammen:

Preisjury

- Vertreterin/Vertreter der Landeshauptstadt Stuttgart
 - Vertreterin/Vertreter Amt für Stadtplanung und Wohnen
 - Vertreterin/Vertreter Amt für Schulverwaltung/Schulbau
- Vertreterin/Vertreter Gemeinderat
 - Stimmberechtigte Fraktionsvertretung B90/Grüne
 - Stimmberechtigte Fraktionsvertretung CDU
 - (Stellvertretung durch SPD und Fraktion)
- Vertreterin/Vertreter der Internationalen Bauausstellung (IBA '27)
- Externe Architektin/Externer Architekt und Fachplanerin/Fachplaner
 - Preisgerichtsvorsitz
 - Vertreterin/Vertreter Architektur/Schulplanung
- Vertreterin/Vertreter der EnBW Energie Baden-Württemberg AG

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Vertreterin/Vertreter der Landeshauptstadt Stuttgart
- Vertreterin/Vertreter Gemeinderat
 - Fraktionsvertretung FDP
 - Fraktionsvertretung Puls
 - Fraktionsvertretung Freie Wähler
 - Fraktionsvertretung AfD
- Vertreterin/Vertreter des Schulverwaltungsamts

- Vertreterin/Vertreter des Bezirksbeirats Ost
- Vertreterin/Vertreter der Internationalen Bauausstellung (IBA '27)
- Vertreterin/Vertreter der Bürgerschaft
- Vertreterin/Vertreter der CPM GmbH
- Vertreterin/Vertreter der EnBW Energie Baden-Württemberg AG

Bei der Preisjury handelt es sich um Beisitzerinnen und Beisitzer mit Stimmrecht und die sachverständigen Beraterinnen und Berater agieren als Beisitzerinnen und Beisitzer ohne Stimmrecht.

A.10 Termine

Für das Planerauswahlverfahren und die Realisierung des Teilprojekts G50 wird folgende Terminalschiene anvisiert, die sich zum einen in das Planerauswahlverfahren und zum anderen in weiterführende Projektschritte unterteilt.

Die Terminalschiene ist als erster Ansatz zu lesen und wird im laufenden Prozess konkretisiert. Für die einzelnen Termine erfolgen separate Einladungen an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, Jurymitgliederinnen und Jurymitglieder sowie Beisitzerinnen und Beisitzer.

Planerauswahlverfahren Phase 1

	Ausgabe der Verfahrensunterlagen
	Zwischenkolloquium mit Begehung (optional)
	Einreichung der Verfahrensbeiträge
	Preisgericht 1 mit Entscheidung zu den Teilnehmerinnen und Teilnehmern Phase 2 (1,5 Std je Teilnehmerin oder Teilnehmer)
	Vertragsgespräche mit 2 potenziellen Bietern Phase 2, diese 2 Tage sind hierfür zu blocken

Planerauswahlverfahren Phase 2

	Zwischenkolloquium
	Einreichung der Verfahrensbeiträge Phase 2
	Preisgericht 2 mit Entscheidung zur Siegerin oder zum Sieger
	Vergabeverhandlung

Projekt

	Planungsstart
	Abschluss Projektstufe 1 (LPH 1-2 HOAI)
	Abschluss Projektstufe 2 (LPH 3-4 HOAI) und Einreichung Bauantrag
	Ausschreibung und Vergabe Rückbau
	Beginn Ausführung Rückbau
	Ausschreibung und Vergabe Hochbau
	Beginn Ausführung Hochbau
	Fertigstellung
	Nachlaufphase, Übergabe und Inbetriebnahme

Es besteht ein kausaler Zusammenhang zwischen Inbetriebnahme der ersten Wohngebäude und der Inbetriebnahme der Schule. Deshalb muss der Schulstart Sep27 unbedingt eingehalten werden. Näheres hierzu unter B 3.2.

Das optionale Zwischenkolloquium der Phase 1 dient der Beantwortung von Rückfragen der Verfahrensteilnehmerinnen- und teilnehmer. Es handelt sich um einen optionalen Termin, auf den die Teilnehmerinnen und Teilnehmer je nach Bedarf zurückgreifen können. Rückfragen sind bis zwei Tage vor dem Zwischenkolloquium schriftlich über die EnBW Ivalua Plattform eingereicht werden.

Während der Durchführung des Zwischenkolloquiums 1 sind weitere mündliche Rückfragen zugelassen. Diese werden protokolliert und an die anderen Teilnehmerinnen und Teilnehmer weitergereicht. Um die Chancengleichheit und eine Gleichbehandlung zu gewährleisten, werden im Kolloquium 1 keine Verbindungen zu den Arbeiten hergestellt.

Der Ort bzw. die Art der Durchführung des Zwischenkolloquiums 1 wird den Beteiligten in einem separaten Schreiben mitgeteilt. Nach Möglichkeit wird das Zwischenkolloquium 1 persönlich vor Ort auf dem Stöckach-Areal/ G50 stattfinden.

Die Ergebnispräsentation erfolgt voraussichtlich in der KW 10-13 ebenfalls in den Geschäftsräumen der EnBW auf dem Stöckach Areal.

Das Zwischenkolloquium der Phase 2 dient zur Vertiefung der Planung aus Phase 1. Es handelt sich um einen Pflichttermin für die Verfahrens Teilnehmerinnen und Teilnehmer, bei welchem die Planungsergebnisse und Überarbeitungshinweise der Jury besprochen werden. Der Ort bzw. die Art der Durchführung des Zwischenkolloquiums 2 wird den Beteiligten in einem separaten Schreiben mitgeteilt. Nach Möglichkeit wird das Zwischenkolloquium 2 persönlich vor Ort auf dem Stöckach-Areal/ G50 stattfinden.

Die Ergebnispräsentation erfolgt voraussichtlich in der KW 22-23 ebenfalls in den Geschäftsräumen der EnBW auf dem Stöckach Areal.

A.11 Aufwandsentschädigung, Prämierung

Bei den von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern einzureichenden Entwürfen handelt es sich um Akquisitionsleistungen, die mit dem Ziel einer Beauftragung weiterer Leistungen auf eigenes Risiko erbracht werden.

Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer erhält ein garantiertes Bearbeitungshonorar von 15.000 Euro (zzgl. MwSt.) für die Phase 1 und weitere 10.000 € für die Phase 2. Im Falle einer Beauftragung entfällt die Honorierung für die 2. Phase. Über das Bearbeitungshonorar sind alle geforderten Leistungen inkl. der Renderings, einer möglichen Überarbeitungsrunde, sowie Nebenkosten (bspw. Fahrtkosten, Kopierkosten) abgegolten. Ein über das Bearbeitungshonorar hinausgehender Anspruch auf Vergütung besteht somit nicht.

Das Bearbeitungshonorar für die Verfahrensleistungen wird dem Siegerbüro in voller Höhe vom Honorar der Generalplanung abgezogen.

Ein Preisgeld für besonders gelungene Entwürfe wird nicht ausgelobt.

A.12 Eigentum, Veröffentlichung und Urheberrecht

Die am Verfahren teilnehmenden Büros stehen dafür ein, dass die nach diesem Planerauswahlverfahren zu erbringenden Leistungen frei von Rechten Dritter sind und stellen die Ausloberin von möglichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten oder sonstigen Rechten frei. Die Ausloberin ist berechtigt, die im Zuge des Planerauswahlverfahrens eingereichten Unterlagen für die in der Auslobung genannten Baumaßnahmen ohne Mitwirkung der einreichenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu nutzen und ändern.

Die am Verfahren teilnehmenden Büros übertragen der Ausloberin die Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an allen im Rahmen des Planerauswahlverfahrens erstellten Unterlagen. Die Ausloberin ist berechtigt, diese Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte auf Dritte zu übertragen. Bei Ausstellungen und Veröffentlichungen zu Informationszwecken hat die Ausloberin oder ein Dritter die Namen der Verfasser kenntlich zu machen, soweit keine Änderungen an den Verfahrensleistungen vorgenommen wurde.

Mit der unter A.11 aufgerufenen Aufwandsentschädigung sind sämtliche Ansprüche der Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Zusammenhang mit der Übertragung der Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an den im Rahmen des Planerauswahlverfahrens erstellten Unterlagen und erbrachten Leistungen abgegolten.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verpflichten sich, sämtliche von der Ausloberin übermittelten Informationen bezüglich des Projektes vertraulich zu behandeln. Dies wird durch Gegenzeichnung der in [Anlage 30](#) mitübersandten Vertraulichkeitsvereinbarung festgehalten. Durch Unterzeichnung der Verfassererklärung [Anlage 29](#) erklären sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer darüber hinaus mit dem oben beschriebenen Umgang der Urheberrechte einverstanden.

A.13 Abschluss des Planerauswahlverfahrens

Die Ausloberin beabsichtigt nach Abschluss der Phase 2 des Planerauswahlverfahrens und interner Entscheidung direkt in die weitere Planung zu starten. Das Verfahrensergebnis wird den Teilnehmerinnen und Teilnehmern daher im Anschluss an den Entscheidungsfindungsprozess zeitnah mitgeteilt. Der Siegerentwurf wird der Öffentlichkeit präsentiert. Der Verfasser einer überzeugenden Konzeption wird im Falle einer Beauftragung mindestens mit dem Leistungspaket 1 (vgl. A.6) beauftragt. Werden nicht alle Randbedingungen eingehalten wird eine zusätzliche Umplanung erforderlich. Das Siegerbüro verpflichtet sich im Fall einer Beauftragung durch den Auftraggeber, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Die durch das Planerauswahlverfahren bereits erbrachten Leistungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer, inklusive der erbrachten besonderen Leistungen sowie eventuell anfallende Überarbeitungen, werden bei der Berechnung des Honorars der Generalplanung in Abzug gebracht. Die Aufwandsentschädigung wird dem Honorar dementsprechend in Abzug gestellt.

Alle Unterlagen des Auftraggebers sind vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers [Anlage 30](#).

B. Beschreibung der Verfahrensaufgabe

B.1 Einführung

B.1.1 Die EnBW Energie Baden-Württemberg AG

Die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) versorgt rund 5,5 Millionen Kundinnen und Kunden mit Strom, Gas und Wasser sowie mit energienahen Dienstleistungen und Produkten. Ein wichtiges Ziel der EnBW ist es, die Möglichkeiten der nachhaltigen neuen Energiewelt für die Menschen intelligent, sicher und einfach nutzbar zu machen. Seit einiger Zeit wandelt sich die EnBW vom integrierten Energieversorger zum nachhaltigen und innovativen Infrastrukturpartner, auch jenseits von Energie. Ein wesentliches Element des Geschäftsmodells ist dabei die konsequente Ausrichtung an Nachhaltigkeitskriterien.

In der Entwicklung und dem Betrieb von zukunftsorientierten und nachhaltigen Quartieren bündelt die EnBW ihr Angebot im Bereich intelligenter Infrastrukturen, wie etwa das einer dezentralen Energieversorgung, Lösungen für Elektromobilität oder auch schnelles Internet mit Breitband. Im Mittelpunkt stehen dabei die ökologischen und sozialen Aspekte des gesellschaftlichen Lebens. Die EnBW übernimmt hier die Planung, den Bau, die Finanzierung sowie den Betrieb der gesamten Infrastruktur oder kümmert sich um Teilbereiche wie bspw. die energetische Ausstattung.

Zur Abwicklung der Quartiersentwicklung am Stöckach wurde die Der Neue Stöckach GmbH & Co. KG gegründet. Es handelt sich bei dieser Personengesellschaft um eine 100%-ige Tochter der EnBW.

B.1.2 Projektstruktur „Der neue Stöckach“ (DNS)

Zur besseren Orientierung innerhalb der Gesamtprojektorganisation und zur Verdeutlichung der Abhängigkeiten zwischen den Teilprojekten und der hieraus resultierenden Kommunikationsschnittstellen wurde nachfolgendes Organigramm erstellt:

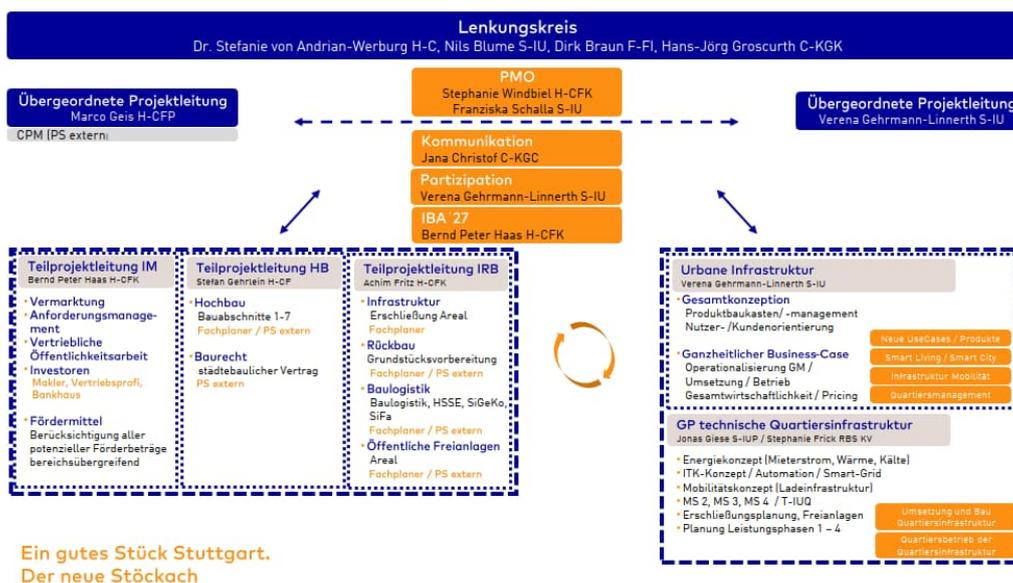


Abbildung 04: Organigramm „Der neue Stöckach“

Begleitend sind alle erforderlichen Gespräche in Richtung Stadt und Behörden zu führen. Hierbei müssen stets die Interessen des Auftraggebers verfolgt und berücksichtigt werden. Um dies sicherzustellen, finden iterative Abstimmungstermine mit der übergeordneten Projektleitung der EnBW statt.

B.1.3 Übergeordnete Projektziele Gesamtareal

WARUM: Die EnBW ist ein nachhaltiger Infrastrukturpartner

Die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns der EnBW. Darin sieht die EnBW ihre gesellschaftliche Verantwortung. Als nachhaltiger Infrastrukturpartner setzt die EnBW ihr gebündeltes Know-how ein, um mit leistungsfähigen, nachhaltigen und innovativen Infrastrukturen aus der Energiewelt und darüber hinaus zum Gelingen der Energiewende beizutragen. Damit schafft die EnBW substanzielle Voraussetzungen für das Wohlergehen einer modernen und vernetzten Gesellschaft.

WIE: Quartiersentwicklung mit Vorbildfunktion:

„Der neue Stöckach“ Ein Beispiel für diesen Anspruch ist das Quartier „Der neue Stöckach“, das die EnBW auf ihrem ehemaligen Betriebsgelände in Stuttgart-Ost entwickelt. Auf über vier Hektar entsteht ein zukunfts- und anpassungsfähiger Stadtbaustein, der als Blaupause für die nationale und internationale Quartiersentwicklung dienen soll. Mit dem Projekt schafft die EnBW nutzungsorientierte und umweltgerechte Wohn-, Mobilitäts- und Technologielösungen für Generationen. Sie realisiert ein Leuchtturmquartier, das seine Bewohnerinnen und Bewohner unter konsequenter Nutzung verfügbarer Umweltenergien klimafreundlich mit Wärme, Kälte und Strom versorgt und das mit seiner digitalen Infrastruktur die Grundlagen für künftige ITK-Szenarien und Smart Services bildet. Von der Planung über den Bau bis hin zum Betrieb verpflichtet sich die EnBW dabei dem Prinzip der Nachhaltigkeit: Um ein möglichst klimaneutrales und klimaresilientes Quartier zu gestalten, führt die EnBW-Abbruchmaterialien von Bestandsgebäuden in den Wertstoffkreislauf zurück und setzt beim Bau auf nachhaltige Materialien. Es entsteht ein im Betrieb ökologisch nachhaltiges Quartier mit höchsten Energiestandards. Die Nachbarschaft sowie die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer stehen im Fokus des Projekts. Im Dialog mit ihnen, der Stadt Stuttgart sowie der internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) gestaltet die EnBW ein Stadtviertel, das sich eng an ihren Bedürfnissen orientiert. Während der Abbruch- und Bauphase möchte die EnBW-Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft so gering wie möglich halten und darüber frühzeitig informieren.

WAS: Das Quartier schafft eine hohe Lebensqualität

Mit der Umsetzung des Projekts entwickelt die EnBW ein „gutes Stück Stuttgart“ – ein Quartier, das eine hohe Lebensqualität für seine Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer bietet. Das Areal besticht durch seine zentrale Lage und bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern gleichzeitig einen Ausgleich zum Leben am innerstädtischen Hotspot durch einen hohen Anteil an Begrünung und den Zugang zu unverbaubarer Natur in angrenzenden Parkanlagen. „Der neue Stöckach“ vereint alle Stationen und Bedürfnisse des Alltags – vom Wohnen, über das Arbeiten bis hin zu Einzelhandel, Bildung und gesundheitlicher Versorgung.

Dadurch ermöglicht das Quartier Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Nutzerinnen und Nutzern kurze Wege. Mit dem neuen Stöckach schafft die EnBW ein autofreies Quartier und realisiert einen modernen und umweltfreundlichen Mobilitätsmix.

WAS: Das Quartier bietet ein neues Zuhause für alle Menschen

Die EnBW verwandelt eine bislang industriell genutzte Fläche in neuen, dringend benötigten Wohnraum und schafft mit bis zu 800 Wohnungen ein innenstadtnahes Zuhause für rund zweitausend Stuttgarter. „Der neue Stöckach“ wird zu einem Ort, der verbindet, und allen Menschen eine Teilhabe am öffentlichen Leben bietet – unabhängig von Alter, Einkommen, Nationalität oder anderen Aspekten. Die Grundlage dafür bilden vierzig Prozent sozial geförderter Wohnraum, innovative gemischte Wohnformen und soziale Angebote für alle Generationen wie Kitas, Grundschule, Pflegeeinrichtungen und Co. Die EnBW verpflichtet sich damit neben der ökologischen und ökonomischen auch der sozialen Nachhaltigkeit.

B.1.4 Städtebauliche Vorgaben und Zielstellung Planerauswahlverfahren

Das städtebauliche Volumen für das Areal wurde in gemeinsamer Abstimmung zwischen der EnBW und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen (AfSW) der Landeshauptstadt Stuttgart auf 96.800 m² Bruttogeschossfläche (BGF) oberirdisch zzgl. einer geplanten Grundschule fixiert. In Verbindung mit den ebenfalls fixierten Höhenkoten, die gleichzeitig die Höhe der baulichen Anlagen darstellen, ergibt sich hierdurch ein bereits vorgefertigtes städtebauliches Bild.

B.1.5 Zielstellung zum Gebäude 50

Das Gebäude 50 bildet einen besonderen Stadtbaustein im Quartier „der neue Stöckach“. Es ist als wichtiges Bindeglied zwischen dem bestehenden „alten Stöckach“ und dem entstehenden „neuen Stöckach“ vorgesehen, nicht nur baulich, sondern auch funktional. Ziel ist es, das soziokulturelle Zentrum mit bunt gemischten Nutzungen zu befüllen und langfristig als vielschichtige Anlaufstelle im Stadtteil zu etablieren. Um diese Funktion zu sichern, wird im neuen Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Um den jeweils notwendigen sozialen Bedarfen, die sich über die Zeit ändern, Raum zu geben, ist die Nutzungsflexibilität in den Grundrissen entscheidend. Architektonisch soll das Gebäude eine offene und einladende Gestaltung haben und ein beispielhaftes Bauwerk für eine ressourcenschonende Transformation unter Berücksichtigung sozialer Aspekte werden.

B.2 Rahmenbedingungen

B.2.1 Lage im Raum

Das Stöckach Areal

Das Stöckach-Areal befindet sich im Stadtbezirk Stuttgart-Ost im gleichnamigen Stadtteil Stöckach. Es wird derzeit nur noch zu Teilen von der Grundstückseigentümerin EnBW/DNS als Betriebsgelände genutzt und umfasst eine Fläche von ca. 4,25 ha, welche von der Hackstraße im Süden, der Stöckachstraße und der Heinrich-Baumann-Straße im Westen, der Metzstraße im Norden und der Schwarzenbergstraße im Osten begrenzt wird.

Die Umgebung des heutigen Stöckach-Areals weist diverse Nutzungsstrukturen und große Gegensätze auf, die überwiegend durch eine geschlossene, aber heterogene Blockrandbebauung

gekennzeichnet ist. Die Bestandsbebauung stammt aus unterschiedlichen Bauepochen und -typologien wie gründerzeitliche Mietarchitektur, Arbeitssiedlungen sowie Industrie- und Gewerbebauten aus den Anfängen der Industrialisierung und der Nachkriegszeit.

Im Stadtteil selbst liegt das Stöckach-Areal an der südöstlichen Spitze und nimmt durch seine anteilmäßig große Erstreckung eine besondere Bedeutung ein. Im Nordosten wird der Stadtteil Stöckach durch die Werderstraße vom Stadtteil Berg abgegrenzt, in dem sich mit der Villa Berg eines der Wahrzeichen der Stadt Stuttgart befindet. Südlich grenzt der ebenfalls dem Stuttgarter-Osten angehörende Stadtteil Ostheim an den Stöckach. Dieser wird architektonisch überwiegend durch eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. Westlich erstreckt sich der Stadtteil Stöckach bis zur Gleisanlage des aktuell noch als Kopfbahnhof erbauten Stuttgarter Hauptbahnhofs und bezieht somit noch die Cannstatter Straße als Hauptverkehrsachse im Stuttgarter-Kessel sowie den Unteren Schlossgarten mit ein.

Abwicklungsmodell

Über den städtebaulichen Entwurf wurde eine ansprechende und anspruchsvolle Baumasse im Areal entwickelt, die nun blockweise von unabhängigen Planungsteams weiterentwickelt, optimiert und realisiert werden soll. Dabei wurde das Areal in folgende fünf Bereiche untergliedert, die entsprechend abgewickelt werden sollen:

Bauabschnitt Block A, Gebäude 30, Block E, Gebäude 20

Bauabschnitt Block B und Gebäude 10

Bauabschnitt Block C

Bauabschnitt Block D

Bauabschnitt Gebäude 50

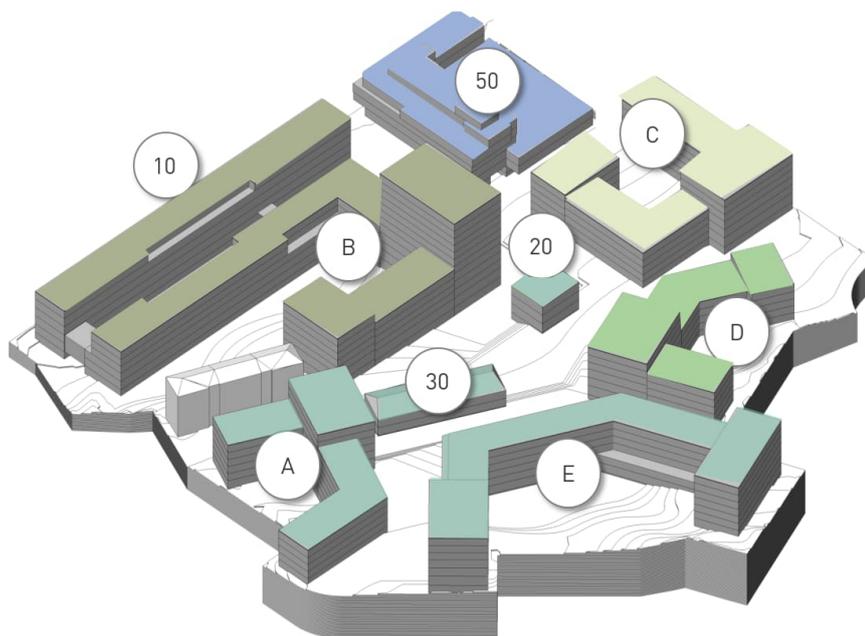


Abbildung 05: Bauabschnitte Der neue Stöckach

Die Abfolge der Bauabschnitte erfolgt dabei zeitlich unabhängig und kann sich ggf. auch überlagern.

Weiter wurde definiert, dass ein gewisses Maß der Bestandsbebauung aufrecht erhalten bleiben soll, um das prägende Erscheinungsbild des Stöckach-Areals zu erhalten. Aus diesem Grund werden die Gebäude 10, 20, 30 und 50 im Bestand (teil-) erhalten und umfangreich saniert.

B.2.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart wird das Stöckach Areal größtenteils als gemischte Baufläche, die Gebäude entlang der Heinrich-Baumann-Straße und der Schwarzenbergstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Bereich des Planareals ist ein Grünanierungsbereich ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für einen großen Teil des Planbereichs gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Stöckach – Hackstraße 1966/50 vom 22.07.1966.

Da das geltende Planungsrecht am Standort eine Entwicklung mit Wohnbauschwerpunkt nicht zulässt, wird derzeit ein neuer Bebauungsplan erarbeitet. Im April 22 wurde hierzu ein wichtiger Meilenstein, die Freigabe und Bestätigung der Rahmenplanung, erreicht. Aktuell wird die Auslegung des Bebauungsplans vorbereitet.

Im Hinblick auf den zukünftigen Bebauungsplan sind im Planerauswahlverfahren folgende Parameter für das Gebäude 50 zu berücksichtigen:

- Fläche für den Gemeinbedarf: Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziales, kulturelles, gesundheitliches und pädagogisches Zentrum“ sind zulässig:
 1. öffentliche Schulen und Sporteinrichtungen,
 2. Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Wohngruppen,
 4. gewerbliche Nutzungen mit sozialer Trägerschaft,
 5. Wohnungen für Bereitschaftspersonal,
 6. öffentliche Quartiersgarage.
- Bruttogrundfläche: Die städtebaulich zulässige Bruttogrundfläche ist für das Gesamt-Areal auf ca. 100.000 ² inkl. Grundschule begrenzt. Da auch das städtebauliche Bild in weiten Teilen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen (AfSW) fixiert wurde, muss die den jeweiligen Blöcken zugeordnete Bruttogrundfläche zwingend eingehalten werden. Eine Abweichung der Bruttogrundfläche ist nur in einem überschaubaren Maß zulässig und muss ausreichend plausibilisiert und erläutert werden.
- Gebäudehöhe: Hinsichtlich der Gebäudehöhen sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Planerauswahlverfahrens an die im Rahmenplan [Anlage 4](#) angegebenen Höhenkoten gebunden. Die Höhenkoten auf den Gebäuden und auf dem Geländeniveau sind maßgebend und als entsprechend fixiert zu betrachten. Im Bebauungsplan werden die Höhenkoten auf den Gebäuden als die Höhe der baulichen Anlagen (HbA), inklusive Attika aufgenommen. Bei einer Ausführung von zugänglichen Intensivdächern wie bspw.

Urban Gardening oder Aufenthaltsflächen werden im Falle einer Umsetzung Abweichungen und Überschreitungen der baulichen Höhen zugelassen. Abweichungen zu den Höhenkoten aufgrund der Dachbelegung müssen ausgiebig und vollständig argumentiert werden.

- Geschossanzahl: Um die Bruttogrundfläche im Kontext der Vorgaben für die Höhe der baulichen Anlagen einzuhalten muss die Anzahl an Geschossen aus dem städtebaulichen Entwurf (vgl. B.3.1 und B.3.2) mindestens eingehalten werden. Die Geschosshöhen im Einzelnen können frei gewählt werden.
- Grundschule: Der Neubau von Wohnungen löst einen Bedarf für eine schulische Grundversorgung aus. Über die städtebauliche Vorvereinbarung wurde aus diesem Grund eine 2-zügige Grundschule vereinbart.
- Sporthalle: Im Gebäude 50 befindet sich eine Sporthalle, die erhalten werden muss.

Bauvorschriften

Neben den genannten bauplanungsrechtlichen Leitplanken gelten im Bereich des geplanten Hochbauvorhabens folgende Satzungen und Rechte:

- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20.12.2013
- Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart Berg
- Schulbauvorschriften
 - *MSchulbauR*
 - *Alle relevanten Unfallverhütungsvorschriften*
 - *ArbStättV*
 - *VwV SchBau vom 28.08.2020*
 - *NBBW (Nachhaltiges Bauen Baden-Württemberg)*

Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart

Im Planungsgebiet gilt grundsätzlich die Satzung über die Ermittlung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO vom 29.07.2020. Ein erstes Mobilitätskonzept liegt in [Anlage 12](#) bei.

Brandschutz

Die Vorgaben der LBO BW zum Brandschutz sind zu beachten. Weiterhin wird auf das AGBF-Papier mit Empfehlungen zur Sicherstellung der Rettungswege aus Lernbereichen (2014-4) verwiesen. Die Flucht- und Rettungswegsituationen sind je nach Nutzungsbereich in den Plänen entsprechend schematisch aufzuzeigen. Im Zuge der Betrachtung des G50 muss die Grenz- wand zum benachbarten Umspannwerk genauer beplant werden. Ob in der Grenz- wand zum Umspannwerk Fenster zur Belichtung über eine entsprechende Brandschutzbaulast möglich sind, muss abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Abstandsflächen

Für die Fläche für Gemeinbedarf gelten die allgemeinen Abstandsflächen der LBO. Zur südöstlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche werden die Abstandsflächen entsprechend im Bauungsplan reduziert.

Sonstige rechtlichen Rahmenbedingungen

Über die genannten Angaben hinaus sind die allgemeinen Vorschriften des BauGB und der LBO BW einzuhalten.

Müllentsorgung

Entsprechend dem Entsorgungskonzept sind für den Tag der Abholung Müllauffstellflächen von 43m² entlang der Stöckach-Straße zu platzieren. Die dauerhaften Müllstandorte sind in das Gebäude zu integrieren.

B.2.3 Gutachten / Studie

Für das Stöckach Areal wurden durch die Ausloberin bereits folgende Gutachten in Auftrag gegeben:

- Artenschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Klimatologie
- Luft- und Schadstoffgutachten
- Orientierendes Baugrundgutachten
- Bausubstanz
- Machbarkeitsstudie Grundschule

Die genannten Gutachten sind in den [Anlagen 05 bis 11](#) und [Anlage 17](#) zur Verfügung gestellt. Soweit einzelne Gutachten bei Ausgabe der Aufgabenstellung noch nicht abschließend vorliegen, werden diese (sofern möglich) im Verlaufe des Verfahrens nachgereicht.

B.2.4 Leitgedanken Gestaltung im Areal

Das Stöckach Areal soll ganz unter dem Motto eines Nachhaltigen Quartiers stehen. Dieser Leitgedanke soll auch in der Architektur und in die Materialsprache transportiert werden. Besucher des Areals sollen überrascht und begeistert werden, von einem Quartier das nicht nur technisch einen Blick in die Zukunft gibt, sondern auch gestalterisch einen fortschrittlichen Eindruck hinterlässt. Als Teil der internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart soll das Areal Neugierige und Architekturbegeisterte anziehen und zeigen, wie das urbane Leben in der Stadt in Zukunft aussehen kann.

Unter dieser Prämisse wurde auch das Freianlagenkonzept [Anlage 13](#) geplant, welches neben viel Grün auch die soziale Interaktion verschiedenster Gruppen und die Thematik der Wiederverwendung von Materialien berücksichtigt. Das Freianlagenkonzept versucht die Nutzerinnen und Nutzer des Areals zusammenzubringen und motiviert zum Austausch. Gleiches sollte auch in den Gebäuden stattfinden. Die einzelnen Gebäudeblöcke können sich gestalterisch zwar voneinander unterscheiden sollten in Ihrer Grundrissplanung jedoch Raum für das Miteinander berücksichtigen. Die Kubaturen sind in Ihrem Footprint und den Höhen festgesetzt. Wie die Gebäude in Ihren Fassaden vertikal und horizontal unterteilt werden, ist frei gestaltbar. Ebenso wird die Materialauswahl nicht weiter vorgegeben und darf überraschen, sollte jedoch die Prämisse der Nachhaltigkeit widerspiegeln und wirtschaftlich umsetzbar sein.

Das Freiflächenkonzept als Bindeglied aller Bauteile kann als Orientierung für die Hochbauplanung dienen. Besonderes Augenmerk ist an dieser Stelle auf die vorhandene Topografie und die Zugänglichkeit der Gebäude zu legen. Durch die großen Höhen Versprünge auf dem Gelände stellt die barrierefreie Zugänglichkeit eine besondere Herausforderung dar. Um eine gute Orientierung zu gewährleisten, müssen die Zugänge der Gebäude entsprechend Ihrer Nutzung hervor oder zurücktreten.

B.3 Verfahrensaufgabe

Die Aufgabe dieses Planerauswahlverfahrens besteht aus dem Gebäude 50 mit welchen unterschiedliche Nutzungsanforderungen einhergehen [Anlage 04](#). Da sich in dem Gebäude verschiedene Nutzerinnen und Nutzer gleichzeitig aufhalten und besonders bei der Grundschule ein erhöhtes Schutzbedürfnis besteht, muss die Erschließungssituation frühzeitig untersucht werden. Durch die zentrale Anordnung der Sporthalle, welche durch den Bestand gesetzt ist, ist die Nutzerverträglichkeit in Bezug auf die Schallthematik zu gewährleisten.

B.3.1 Gebäude 50

Beim Gebäude 50 handelt es sich um ein derzeitiges Bestandsgebäude, das im Rahmen der Projektentwicklung einer neuen Nutzungsart zugeführt werden soll. Die Bestandspläne zum Gebäude 50 können der [Anlage 03](#) entnommen werden. Das Gebäude soll zu einem sozialen, kulturellen und pädagogischen Zentrum für den gesamten Stadtteil ausgebaut werden. Das Gebäude 50 umfasst neben der 2-zügigen Grundschule mit Sporthalle, weitere soziale und öffentliche Nutzungen wie Büro, Verwaltung, Gastronomie und Werkstätten. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 11.100 m² BGF o.i. und 6.600 m² BGF u.i. zu beplanen. Hinzu kommen die Dach- und Pausenhofflächen, sowie die dem Grundstück zugeordneten Freianlagen.

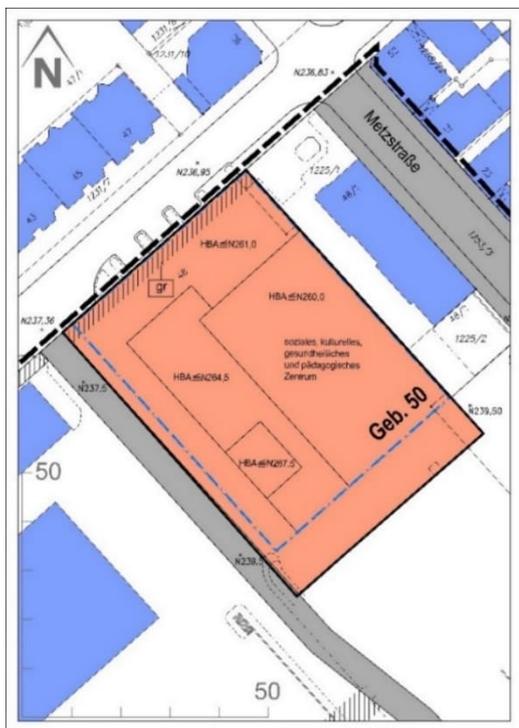


Abbildung 06: Ausschnitt Rahmenplan Der neue Stöckach

Die Höhen der baulichen Anlagen bei Gebäude 50 sind dem Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen, die ab dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes verbindlich werden.

Die Aufteilung der Nutzungen im Gebäude 50 sind in nachstehender Tabelle gelistet. Sollte eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden können. So kann sich die Nutzfläche entwurfsabhängig ändern. Die prozentuale Verteilung der Nutzungsarten ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

Stockwerk G50	Nutzung G50	Fläche NF (nach Din 277)	%-Anteil BGF
U 1 bis U2	Technik und Parkfläche	-	100 %
EG	Werkstatt / Urbane Produktion	ca. 1320 m ² NF	ca. 87 %
	Bar / Bistro	ca. 200 m ² NF	ca. 13 %
1.OG	Flexible Nutzungseinheiten	ca. 1026 m ² NF	100%
2.OG	Sporthalle + NR	ca. 1930 m ² NF	ca. 81%
	Flexible Nutzungseinheiten	ca. 390 m ² NF	ca. 19%
3.OG	Sporthalle + NR	ca. 76 m ² NF	ca. 8%
	Flexible Nutzungseinheiten	ca. 1139 m ² NF	ca. 92%
4.OG	Grundschule	ca. 1156 m ² NF	100%
5.OG	Grundschule	ca. 1205 m ² NF	100%
6.OG	Grundschule	ca. 133 m ² NF	ca. %
7.OG	Technik	-	100%

Im Rückbau wird das Gebäude in den zu überarbeitenden Teilbereichen bis auf den Rohbau entkernt, zurückgebaut und entsprechend schadstoffsaniert. Der Rückbau des Sporthalldachs erfolgt über den Hochbau, da dieser im direkten Zusammenhang mit dem Neubau des Dachs steht. Da das neue Dach, aufgrund der Nutzung durch den Pausenhof, besondere Anforderung in der Tragfähigkeit erfüllen muss, sind auch die Fundamente bis in das zweite UG mit in den Prozess verflochten. Zusätzlich wird der Bauprozess durch die direkt anliegenden Baumaßnahmen der Infrastruktur und des Umspannwerkes erschwert, der eingeschränkte Platz in der Baustelleneinrichtung muss frühzeitig mitgedacht werden. Hierzu können die Unterlagen des übergeordneten Baustellenlogistiklers herangezogen werden.

B.3.2 Grundschule und Sporthalle

Der Bedarf einer 2-zügigen Grundschule auf dem Areal ergibt sich durch die Aufsiedlung des Stuttgarter Stadtteils Ost. Da durch das Quartier Der neue Stöckach ca. 800 neuen Wohnungen entstehen, steigt hier auch der Bedarf an Grundschulplätzen. Der dem Stöckach Areal bislang zugewiesene Grundschulbezirk stößt derzeit bereits an seine Kapazitätsgrenzen. Die ersten Wohnungen auf dem Areal sollen 2027 bezogen werden, sodass zu diesem Zeitpunkt auch die

Grundschule eröffnen muss. Da sich im Bestandsgebäude 50 bereits eine Sporthalle befindet, wurde hier in der Rahmenplanung auch die Grundschule verortet.

Um sicherzustellen, dass die Verortung machbar ist, wurde 2021 durch das Architekturbüro A+R unter Beteiligung des Schulverwaltungsamts eine Machbarkeitsstudie durchgeführt [Anlage 17](#). Ergebnis der Studie war, dass das vom Schulverwaltungsamt vorgegebene Raumkonzept flächenmäßig untergebracht werden kann. Den Flächen der Grundschule und Sporthalle liegt demnach ein klares Raumkonzept zugrunde, welches in der [Anlage 17](#) Berücksichtigung findet. Die Machbarkeitsstudie zeigt ein mögliches Szenario, dient aber vorrangig dem Flächennachweis des Raumprogramms und ist nicht als konzeptionelle Vorgabe zu verstehen. Die Sporthalle wurde im Zuge der Untersuchung mitbetrachtet.

Grundschule

Für die Grundschulplanung liegen der Ausschreibung folgende Anlagen bei: das Formblatt Flächen und Kennwerte Blatt Raumprogramm Schule [Anlage 19](#) ist als verbindlich anzusehen, sollten die Flächen nicht berücksichtigt werden, kann dies bei grober Abweichung zum Ausschluss führen. Untergeordnet und als informativ anzusehen, stellen wir zudem die Machbarkeitsstudie zur Grundschule und Sporthalle von A+R Architekten zur Verfügung, die auf dem vom Schulverwaltungsamt vorgegebenen Modellraumprogramm für eine 2-zügige Ganztagsgrundschule [Anlage 19](#) basiert. Des Weiteren wird eine FLB [Anlage 18](#) sowie eine Raum- u. Funktionsmatrix [Anlage 17](#) vom Schulverwaltungsamt zur Verfügung gestellt. Die FLB ist nicht projektspezifisch auf das G 50 ausgelegt und kann demnach nur orientierend Berücksichtigung finden.

Entgegen der teilweise an konservativem Schulbau ausgerichteten Prämissen der FLB wünscht sich die Ausloberin, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Chancen und Möglichkeiten im Bestand beleuchten, um an diesem besonderen Ort einen zukunftsfähigen Schulstandort zu gestalten. Es sollen kreative Vorschläge für ein räumlich-pädagogisches Konzept aufgezeigt werden, das den Bestand respektiert und dennoch Möglichkeiten aufzeigt, um entgegen der bestehenden Flurstruktur einen höheren Grad an Offenheit zu erzeugen und damit inspirierende Orte des Lernens mit unterschiedlichen Qualitäten und Atmosphären sowie Orte der Gemeinschaft und der Identifikation zu schaffen.

Weitere Planungsprämissen der Grundschule sind eine funktionierende, barrierefreie Erschließung, die sicherstellt, dass die Grundschüler auf direktem Weg in die Sporthalle und zu allen Schulräumen gelangen, ohne eine andere Nutzung hierfür durchqueren zu müssen. In diesem Zusammenhang ist auch die Anfahrt der Eltern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Tiefgarage oder vor dem Gebäude zu berücksichtigen. Für Schüler, die mit dem Fahrrad kommen, sind Fahrradstellplätze zu berücksichtigen. Die Klassenräume sollten so angeordnet sein, dass sie möglichst viel Tageslicht erhalten, gleichzeitig sind Verschattungen für den Sommer einzuplanen. Bei dem Kantinenkonzept ist Cook and Chill geplant, sodass in diesem Zusammenhang die Anlieferung vorgesehen werden muss.

Der Ausbaustandard der Grundschule ist bis zur KG 600 zu definieren. Die Grundschule ist schlüsselfertig zu übergeben ([Anlage 17](#)). Dazu gehört auch:

- IT-Infrastruktur,

- Medientechnik Klassenzimmer,
- Cook and Chill Gastronomie,

ausgenommen hiervon ist die lose Möblierung der Räume und Klassenzimmer.

Sporthalle

Oberhalb der Werkhalle schließt im zweiten Obergeschoss eine in drei gleich große Einheiten teilbare 3-Feld-Sporthalle mit 27 mal 45 Metern an, die über prismenförmige Oberlichtstreifen im darüber verlaufenden Flachdach belichtet wird. Die Sporthalle bleibt in Ihrer Fläche erhalten, soll jedoch saniert werden. Da sich auf dem Sporthallendach der Schulhof befinden soll, müssen die Fenster der Sporthalle zukünftig seitlich, in Richtung des Umspannwerks, angeordnet werden. In diesem Zusammenhang ist die Anforderung seitens des Brandschutzes an die Außenwand zu überprüfen. Neben der Grundschule als Hauptnutzer soll die Sporthalle auch durch andere Schulen mitgenutzt werden und abends für Vereine zur Verfügung stehen. Folglich ist bei der Erschließung darauf zu achten, dass die Nutzerinnen und Nutzer der Sporthalle einen separaten Zugang haben und außerhalb der Öffnungszeiten der Grundschule keinen Zugang zur Schule haben. Die Nebenräume wie Umkleiden und angrenzende Sanitärräume müssen vollumfänglich mitgeplant werden. Im Zuge der Vorstudie konnte bereits festgelegt werden, dass die Sporthalle aus brandschutztechnischen Gründen nicht die Vorgaben der Versammlungsstätten-Richtlinien erfüllen kann. Dies ist bei der Revitalisierung der Halle mit Ihren Tribünen unbedingt zu berücksichtigen.

Die losen Sportgeräte werden über das Sport- bzw. Schulverwaltungsamt beschafft, alles weitere muss in der Grobkostenschätzung bis zur KG 600 kalkuliert werden.

Pausenhof

Der Pausenhof auf dem Sporthallendach ist eine unkonventionelle Verortung, sichert jedoch die direkte Anbindung der Freifläche an die Schule, so dass die Kinder während der Schulzeit das Gebäude nicht verlassen müssen. Bei der Planung ist die barrierefreie Zugänglichkeit sicherzustellen, die aufgrund des Höhenversatzes ggf. über eine separate Rampe zu denken ist. Da die Sicherheitsfaktoren an erster Stelle stehen, ist die Einfriedung umsichtig zu planen. Diese muss zum einen als Absturzsicherung dienen, jedoch auch davor schützen, dass während dem Spielen auf dem Hof Bälle oder ähnliches herunterfallen können. Beim Punkto Schutz nach außen sehen wir auch die Schallthematik als wichtigen Abstimmungspunkt, der frühzeitig mit Einbezug der Behörden geklärt werden sollte. Sowohl die anliegende Nachbarschaft in der Metzstraße als auch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner im Block C auf dem Areal, sollten durch die Verortung des Schulhofs möglichst nicht gestört werden. Da die Lasten des Sportdachs ggf. über oberhalb-geführte Stahlträger abgetragen werden sollen, kann sich eine gewisse Zonierung der Pausenhoffläche ergeben, mit der kreativ umgegangen werden muss. Ein Teil der Fläche sollte für Regen und Sonnenschutz überdacht werden. Gerne können in der Konzeption kreative Gedanken zu Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten einfließen. Laut städtischer GRD sind Pausenhöfe außerhalb der Schulzeiten bis 19:00 Uhr für Kinder zugänglich zu machen. Die Machbarkeit ist im Zuge der Planung aufzugreifen und zu validieren.

B.3.3 Soziale und öffentliche Nutzung

Neben den Flächen der Grundschule und Sporthalle, gibt es für die beschlossenen sozialen und kulturellen Bedarfe derzeit ein grobes Raumprogramm. Für diese Flächen sind daher architektonische Lösungen gesucht, die maximale Flexibilität zulassen. Basis für die Bearbeitung ist in diesem frühen Stadium eine Annahme der Flächenverteilung B.3.1. Bei der Planung der EG-Flächen wird ein interaktiver Umgang mit dem restlichen Quartier gewünscht, dies sollte sich entsprechend in der Fassadengestaltung abzeichnen. Während das Gebäude im derzeitigen Zustand nach außen sehr geschlossen und uneinsichtig wirkt, soll es in Zukunft eine interaktive Rolle auf dem Areal einnehmen und einladende, öffentlichkeitswirksame Nutzungen sowie einen lebendigen Übergang in das umgebende Quartier ermöglichen. Um dies zu unterstützen, ist beispielsweise ein durchdachter Umgang mit den Öffnungen gefragt. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass diese Räumlichkeiten von unterschiedlichen Nutzergruppen – auch nur zeitweise – genutzt werden können – beispielsweise durch Vereine, Initiativen aus dem Stadtteil, Gemeinwesenarbeit usw. Auch die Zugänglichkeit für Menschen mit körperlichen Einschränkungen ist sicherzustellen.

In der Grobkostenschätzung müssen die sozialen und öffentlichen Bereiche in den KG 200 bis 500 kalkuliert werden. Dabei wird ein veredelter Rohbau als Grundlage gesetzt. Die Ausbaustandards sind wie folgt definiert:

- Fassade vollumfänglich fertiggestellt
- Verputzte tragende Innen- und Außenwände
- Rohfußboden und Rohdecke
- Abschließbarkeit der Nutzungseinheiten (Bauschließung)
- Grundbeleuchtung
- Sicherheitsrelevante Anlagen
- Leerrohrkonstruktionen für Elektro, Heizung und Sanitär
- Anschluss HKLS Übergabepunkt provisorisch geschlossen

Gastronomie (nur Gemeinwohlorientierte Nutzung)

Im Erdgeschoss sollen 13 % der BGF-Fläche (ca. 200 m²) für Gastronomie bespielt werden. Hierbei ist von einer Bar/Bistro-Gastronomie auszugehen, soweit Sie in einer Fläche für Gemeinbedarf zulässig ist. Insbesondere sollte sie keiner anderen, großflächigen Nutzung im Erdgeschoss im Weg stehen. Entsprechend müssen Flächen für Küche, Sanitärräume und Nebenflächen gedacht werden. Mögliche Außenbereiche können in das Freiflächenkonzept des Quartiers integriert werden. Auch die Andienung der Gastronomie ist für die Abläufe logistisch einzuplanen. Was die Grobkostenschätzung anbelangt ist ein veredelter Rohbau analog B3.3 erster Absatz zu berücksichtigen.

Werkstätten

Da sich im EG-Bereich in der ursprünglichen Gebäudenutzung eine große Werkstattfläche befunden hat, soll dieser Gedanke aufgegriffen werden und sich im neuen Konzept wiederfinden. Das Werkstattangebot wird in Form eines gemeinwohlorientierten Trägers z.B. der Jugendarbeit, Inklusion oder Quartiersarbeit ausgebildet werden. Ein großer Teil der EG-Fläche verfügt aufgrund der früheren Nutzung über eine überdimensionale Deckenhöhe. Es besteht die Möglichkeit, an dieser Stelle mehr Fläche zu generieren, indem eine Zwischendecke eingezogen

wird. Ob zu teilen oder vollflächig obliegt dem Verfahrens Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Im Kontext der sozialen und öffentlichen Flächen wird ein inklusiver Ansatz verfolgt, die Planung sollte entsprechend einer Barrierefreiheit in den wichtigen Bereichen berücksichtigen. Was die Grobkostenschätzung anbelangt ist ein veredelter Rohbau analog B3.3 erster Absatz zu berücksichtigen.

Flexible Nutzungseinheiten: Büro und Verwaltung (nur Gemeinwohlorientierte Nutzung)

In den Obergeschossen 1 bis 3 sollen verschiedene Büro- und Verwaltungsflächen sowie Seminarräume und ggf. Gymnastik- und Krafträume entstehen. Bei den gemeinwohlorientierten Nutzungen handelt es sich bspw. um ein Tagesstrukturangebot für Menschen mit Behinderung, Regenbogenhaus¹, Räumlichkeiten für die VHS (Seminarraum für Allgemeinbildung, Sprachkurse, Selbstverteidigung, etc.) sowie ggf. Gymnastik- und Krafträume. Da die finalen Nutzerinnen und Nutzer und deren Flächenanforderung noch nicht bekannt sind, soll der spätere Ausbau maximal flexibel sein, z.B. von einzelnen kleinen Raumeinheiten, über größere multifunktionale Räume bis zum offenen Raumsystem. Zu diesem Zeitpunkt wird ein sinnhaftes Erschließungskonzept gefordert. Darüber hinaus können bereits Sanitärkerne verortet werden. Was die Grobkostenschätzung anbelangt ist ein veredelter Rohbau analog B3.3 erster Absatz zu berücksichtigen.

B.3.5 Tiefgaragen- und Untergeschossplanung

Die Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr sollen auf dem Areal zukünftig unterirdisch angeordnet werden, um oberirdisch zusätzlichen Raum für Grün- und Aufenthaltsflächen zu schaffen. Die zweigeschossige Tiefgarage im G 50 ist in Ihrer Substanz geprüft worden und befindet sich laut Gutachten in einem guten Zustand. Im Zuge der Modernisierung und Transformation des Gesamtgebäudes soll diese modernisiert werden und auf den aktuellen Stand der Technik und Normen gebracht werden. Im Zusammenhang mit den neuen Nutzungen ist auch der Brandschutz und die Fluchtwegsituation zu plausibilisieren. Die Einfahrt der Tiefgarage wurde im aktuellen Lärmgutachten untersucht, bei Fortschreibung der Planung ist der Emissionswert zu überprüfen, um keine Überschreitung zu riskieren. Aus dem übergeordneten Mobilitätskonzept des Quartiers werden weitere Anforderungen an die Tiefgarage gestellt.



Abbildung 07: UG 1 Gebäude 50

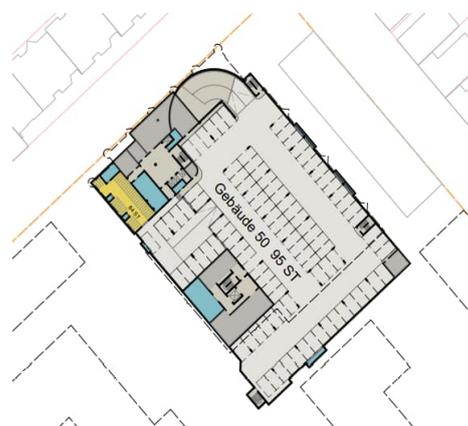


Abbildung 08: UG 2 Gebäude 50

¹ <https://regenbogenhaus-stuttgart.de/>

B.3.6 Fassadengestaltung

Ein Schwerpunkt der Verfahrensaufgabe liegt auf der Fassadengestaltung. Es werden kreative Lösungen gesucht, die die Bedeutung des Gebäudes für das Quartier und die Nachbarschaften widerspiegeln. Die Kubatur des Bestandsgebäudes soll im Wesentlichen eingehalten werden. Auskragungen in den Obergeschossen und Anpassungen im Erdgeschoss sind möglich. Die Auswahl der Materialität wird grundsätzlich den Planern überlassen. Innovative Ideengänge sind erwünscht sollten jedoch wirtschaftliche, ökologische und technisch umsetzbare Faktoren berücksichtigen.

Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern bleibt es ferner auch freigestellt, die Fassade der Gebäude in horizontaler und vertikaler Ebenen zu unterteilen. Dies kann durch wechselnde Materialität, Oberflächenstrukturen oder Vor- und Rücksprünge in der Fassade umgesetzt werden. Von einer Fassadenbegrünung soll abgesehen werden.

B.3.7 Lärmschutz

Das Gebäude 50 grenzt im Norden an die stark befahrene Stöckachstraße und Metzstraße. Eine weitere Schallimmissionsquelle bildet die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt im Gebäude. Gegen diese Schallimmissionsquellen von außen muss durch innovative Baukonstruktion und Gebäudetechnik entgegengewirkt werden. Lärm, der von innen nach außen dringt, muss in der Planung mit beachtet werden. Dazu gehört der Schulhof, welcher ein Schallemissionsrisiko für die direkte Nachbarschaft darstellt.

Des Weiteren ist der Schallschutz im Gebäude in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsarten in der Planung zu beachten. Hier bildet die Sporthalle, welche hohe Lärmpegel abgibt im Zusammenhang mit der Grundschule, welche besonders schutzbedürftig ist, eine spezifische Planungssituation. Die anliegenden sozialen und öffentlichen Nutzungen müssen ebenso vom ausgehenden Lärm der Sporthalle geschützt werden. Grundsätzlich sind die üblichen Parameter in Bezug auf Lärmemissionen und Lärmimmissionen einzuhalten.

B.3.8 Barrierefreiheit

Alle öffentlich zugänglichen Bereiche im Außenraum und in den Gebäuden müssen für Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung etwaiger Art ohne fremde Hilfe und ohne Umwege erreichbar, zugänglich und nutzbar sein.

Die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Richtlinien, sowie gültigen Anforderungen aus der LBO sind einzuhalten. Darüber hinaus müssen die Vorgaben aus der Quartierszertifizierung beachtet werden (siehe B.3.13).

B.3.9 Freianlagenplanung

Freianlagenplanung

Die Freiflächenkonzeption [Anlage 13](#) gilt als grundsätzliche Vorgabe und muss von den Teilnehmerinnen und Teilnehmer, soweit möglich, im Wettbewerbsbeitrag integriert werden. Sollte es zu einer Anpassung im Zuge der Bearbeitung kommen, muss darauf explizit hingewiesen und erläutert werden. Weiter wird die Teilnehmerinnen und der Teilnehmer darauf hingewiesen, die starken Höhenunterschiede im EG-Bereich zwischen G50 und dem angrenzenden

Block C in Höhe von 90cm sinnvoll zu beantworten. Dabei müssen Themen wie Feuerwehrdurchfahrung, Müll und Logistik beachtet werden. Entsprechend dem Entsorgungskonzept sind Müllauffstellflächen von 43m² entlang der Stöckach-Straße zu platzieren.

Das Freianlagenkonzept als Allgemeinmaßnahme für das Gesamt-Areal endet jedoch an den aufgehenden Bauteilen der Gebäude. Die oberirdische Abgrenzung der Verfahrensaufgabe von den öffentlichen Flächen des Areals kann schematisch der [Anlage 04](#) entnommen werden.

Dachbelegung exkl. Schulhof

Das Freianlagenkonzept [Anlage 13](#) dient ebenfalls als wesentlicher Leitfaden für die Gestaltung des Hochbaus in Bezug auf die Dachflächen. Die Vorgaben aus dem Freianlagenkonzept zur Verortung der PV-Anlagen müssen zwingend übernommen werden und sind als gesetzlich anzusehen. Alle Dachflächen sind zu begrünen. Unter den PV-Anlagen ist eine extensive, auf allen weiteren Flächen eine intensive Dachbegrünung vorzusehen.

B.3.10 Nachhaltigkeit

Die Anforderungen des Gesamtareals an Nachhaltigkeit sind ganzheitlich zu denken und somit auf städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Ebene umzusetzen.

Klimawandel, Erderwärmung und der fortschreitende Verbrauch der natürlichen Ressourcen fordern auch von Städtebau und Architektur ein tiefgreifendes Umdenken. Nachhaltige Projekte nutzen die sozialen und ökonomischen Kräfte der Gesellschaft, um ökologische und soziale Chancen für die künftigen Generationen zu eröffnen. Sie hinterlassen keinen oder einen möglichst geringen ökologischen Fußabdruck und verfolgen das Ziel, Menschen ein chancengerechtes Leben zu eröffnen. Nachhaltig sind Projekte, welche die Grundbedürfnisse heutiger Generationen erfüllen, ohne dabei die Möglichkeiten künftiger Generationen einzuschränken.

Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wird ein Entwurfskonzept erwartet, das mit einem geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Behaglichkeit, Architekturqualität und Gesamtwirtschaftlichkeit erzielt. Nachhaltige Gebäude stehen für hohe und dauerhafte Qualität, wirtschaftliche Effizienz, Planungs- und Kostensicherheit sowie langfristigen Werterhalt. Deshalb sollten auch die eingesetzten Bauteile und technischen Anlagen von Beständigkeit sein. Wärmeverluste des Gebäudes sowie der Verbrauch von Energie und Ressourcen sollten minimiert und die Wärmespeicherefähigkeit sowie die Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien maximiert werden. Auch Themen wie Biodiversität, Mobilität und Kreislaufwirtschaft sollen im „Quartier der Zukunft“ im Stöckach mitbedacht werden.

B.3.11 Zertifizierung

Für das Gesamtquartier ist eine DGNB-Zertifizierung in mindestens Gold vorgesehen, es wird jedoch bevorzugt Platin angestrebt. Das Ergebnis der Vorzertifizierung liegt bei Platin. Zur Erreichung der Zertifizierung sind die einschlägigen Anforderungen an den Hochbau durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Planerauswahlverfahren einzuhalten und auf Bedarf der Ausloberin in entsprechender Form zur Verfügung zu stellen.

Neben der Quartierszertifizierung wird auch eine Einzelzertifizierung der Hochbauten avisiert. Welche Art der Zertifizierung für das Gebäude 50 sinnvoll ist, kann durch die Verfahrens Teilnehmerin und Teilnehmer im Zuge vorgeschlagen werden.

B.3.12 Energie

Die sparsame und rationelle Energieverwendung ist aufgrund knapper Ressourcen und zum Schutz der Umwelt eine vorrangige Aufgabe unserer Zeit. Durch Senkung des Energieverbrauchs sollen die Treibhausgasemissionen reduziert werden. Ziel des Projektes ist es, ein im Betrieb und in der Herstellung möglichst CO₂ armes Quartier zu schaffen.

In diesem Sinne werden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern Vorschläge zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in der Phase der Planung/Errichtung der Gebäude (z.B. durch Baustoffe, Wiederverwendbarkeit von vorhandenen Ressourcen des derzeitigen Bestandes, Kompensationsmaßnahmen, etc.) erwartet. Es ist auf eine klimaschonende Konstruktion und die Reduzierung entstehender Transmissionswärmeverluste zu achten. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben für ihre Vorschläge eine schriftliche Erklärung (vgl. A.6 Nr.8) einzureichen.

Innovative Lösungsansätze für CO₂-Einsparpotentiale im laufenden Betrieb werden von der Ausloberin begrüßt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass alle Gedanken zum Gebäudeenergiekonzept auf den zentralen Quartierskonzepten aufbauen müssen und nur in Abstimmung mit der Schnittstelle Infrastruktur erfolgen dürfen. Die Schnittstellen sind nachfolgend den jeweiligen Medien zugeordnet beschrieben (Temperaturen, Liefergrenzen).

Das G50 soll mit einem hohen energetischen Standard geplant werden, der verringerte Energie- und Betriebskosten gewährleistet. Für die Nutzungen im Bestandsgebäude muss der Energiestandard Energieeffizienzhaus 55 erreicht werden. Durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen ist ein möglichst geringer Energiebedarf für folgende Energiedienstleistungen zu gewährleisten: Gebäudeheizung, und ggf. -kühlung, Warmwasserbereitung, Luftförderung, Beleuchtung.

Wärme und Kälte

Die Wärmeerzeugung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Im gesamten Quartier sollen zur Wärmegewinnung keine Verbrennungsprozesse von fossilen Brennstoffen stattfinden. Die Gebäude werden durch die EnBW mit Nahwärme und Nahkälte versorgt.

Das angestrebte Energiekonzept verbindet die Nutzung von Abwasserwärme, eines Eisspeicher und die Fernwärmeversorgung in Stuttgart. Derzeit sind ein Nahwärmenetz sowie ein Nahkältenetz vorgesehen (4 Leiter-System) um gleichzeitiges Heizen und Kühlen zu ermöglichen. Eine beispielhafte Übergabestation ist [Anlage 14](#) zu entnehmen. Ein Pufferspeicher zur Glättung von Lastspitzen ist in Absprache mit dem Teilprojekt Infrastruktur bedarfsgerecht auszulegen und vorzusehen. Die Liefergrenze für die Medien Wärme und Kälte ist ebenfalls Anlage 14 (R&I ÜGS) zu entnehmen. Aufgabe der Teilnehmerinnen und Teilnehmer ist es, die Verteilung der Energieträger im Gebäude zu bewerten und Lösungsvorschläge einzubringen.

Folgende Rahmenbedingungen werden durch die zentrale Versorgung festgelegt:

- Vorlauftemperatur Wärme: 55 °C
- Vorlauftemperatur Kälte: 12 °C
- PEF-Wärme: 0,38 (unter Vorbehalt; entspr. GEG2023)
- PEF-Kälte: 0,27 (vorläufig, kann sich u.Ust. verschlechtern)

Es wird ein besonderer Wert auf die zu erwartende Innenraumqualität gelegt. Hierzu spielt insbesondere auch eine hohe Raumlufthqualität eine gewichtige Rolle. Das Wohnraumklima ist daher über geeignete passive Maßnahmen wie sommerlichen Wärmeschutz oder Möglichkeiten zum freien Lüften zu optimieren. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind angehalten Vorschläge einzubringen, bei welchen Einheiten eine Kühlung sinnvoll erscheint. Durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind dabei Möglichkeiten zur Nutzung der verfügbaren Kälte aufzuzeigen (z.B. Sommerkühlung über Fußbodenheizung).

Strom

Die Stromversorgung der Nutzungseinheiten soll dezentral in den Gebäuden bzw. Gebäudeblöcken bevorzugt über Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach stattfinden. Eine entsprechende Belegungsplanung mit anvisierten Erzeugungsleistung ist [Anlage 14](#) zu entnehmen. Der dargestellte Umfang ist als Zielsetzung zu betrachten und soll nicht wesentlich unterschritten werden. Eine Ausweitung der Photovoltaikanlagen ist willkommen.

Es muss für das Gebäude 50 eine Umspannstation vorgesehen werden, die im Gebäude zu verorten ist. Die bestehenden Räumlichkeiten für Trafostation und MS-Schaltanlage sind dabei weiterzuverwenden. Trafostation und Mittelspannungsschaltanlage selbst werden seitens EnBW zur Verfügung gestellt.

Zudem ist die Möglichkeit eines Batteriespeichers (ca. 100-200 kWh) vorzusehen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Planerauswahlverfahren müssen die Anforderungen an den Flächenbedarf und die Infrastruktur (bspw. Trassen) dieser Komponenten in den Entwürfen entsprechend berücksichtigen.

In der Tiefgaragen-Planung ist die Infrastruktur für einen vollständigen Elektrifizierungsgrad der Tiefgaragenstellplätze zu berücksichtigen. Ein vollständiger Elektrifizierungsgrad ist über einen stufenweisen Ausbau der Ladeinfrastruktur über die Lebensdauer angestrebt. Ein detaillierter Ausbauplan liegt derzeit noch nicht vor. Damit eine stufenweise Umsetzung des vollständigen Elektrifizierungsgrads möglich ist, müssen die bautechnischen Anforderungen (Leerverrohrung, Platzberücksichtigung, Brandschutz, Leistungsthematiken, etc.) bereits mit der Planung geschaffen werden.

Die Versorgung der Tiefgaragenstellplätze soll ausschließlich über AC-Ladepunkte (zw. 11kW je LP) im Rahmen eines intelligenten Lademanagement- und Ladeinfrastrukturkonzeptes erfolgen. Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Projektes erstellt.

B.3.13 Wirtschaftlichkeit

Herstellungskosten

Im Rahmen der bisherigen Projektentwicklung und Voruntersuchungen wurde für die Herstellungskosten (KG 200-500) ein Projektbudget nach der DIN 276-Kosten im Bauwesen definiert. Enthalten sind darin Kosten die im Zusammenhang mit dem Teil-Abriss und der Entkernung des Bestandsgebäudes bestehen. Zusätzlich wurde ein Kostenannahmen für die KG 600 der Grundschule angenommen.

Für das Gebäude 50 sind daher folgende maximale Budgetrahmen einzuhalten:

- Gebäude 50: netto 38,60 Mio. Euro (KG 200-500)
- Grundschule + Sporthalle Gebäude 50: netto 16,20 Mio. Euro (KG 200-500)
- Ausstattung Grundschule: netto 1,10 Mio. Euro (KG 600)

Im genannten Projektbudget sind bisher keine Ansätze für Unvorhergesehenes oder Baupreissteigerungen enthalten. Die Kosten für die Rückbau -und Entkernungsmaßnahmen sind wiederum enthalten. Diese dürfen entsprechend separat ausgewiesen werden.

Sollten die dargelegten Budgets von den Verfahrens Teilnehmerinnen und Teilnehmern nicht gehalten werden können, ist der Hintergrund der Budgetüberschreitung in Erläuterungsbericht detailliert darzulegen. Budgetunterschreitungen sind anzustreben.

Flächeneffizienz

Bei der Umsetzung, bzw. Entwicklung des Raumprogramms wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Synergieeffekte in räumlicher Hinsicht und multifunktionale Räume, vor allem im Bereich der sozialen und öffentlichen Nutzung, sind erwünscht. Ein günstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche und Nutzfläche zu Verkehrsfläche ist Grundvoraussetzung.

Umnutzungsfähigkeit

Eine hohe Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wertestabilität von Gebäuden. Die Gebäudestruktur soll infolgedessen optimale Voraussetzung aufweisen, dass sich Änderungen, die infolge sich wandelnder Rahmenbedingungen erforderlich werden, möglichst leicht vornehmen lassen. Dabei ist besonders auf das Achsraster, die Gebäudetiefen, die Geschosshöhen und die Erschließungsstruktur zu achten.

Lebenszykluskosten

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzkosten anzustreben. Im Entwurfskonzept sind die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltungskosten zu berücksichtigen durch:

- die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (v.a. Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade, etc.)
- geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung.
- eine Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade und der Bodenbeläge.

C. Anlagen

Anlage 01	Lageplan Verfahrensgrundstück, vom 17.05.2021	(dwg.)
Anlage 02	Luftbild Stöckach Areal	(PDF)
Anlage 03	Bestandspläne Gebäude	(dwg.)
Anlage 04	Rahmenplan, vom 02.02.2022	(PDF)
Anlage 05	Schalltechnische Untersuchung vom 11.07.2022	(PDF)
Anlage 06	Verkehrsgutachten, vom 11.06.2021	(PDF)
Anlage 07	Artenschutzgutachten, vom 06.11.2020	(PDF)
Anlage 08	Gutachten Bausubstanz, vom 08.07.2020	(PDF)
Anlage 09	Geotechnische Untersuchung, vom 13.04.2022	(PDF)
Anlage 10	Klimatologie, vom 06.09.2021	(PDF)
Anlage 11	Schnittstellenpapier Rückbau, vom 29.07.2022	(PDF)
Anlage 12	Mobilitätskonzept, vom 01.07.2022	(PDF)
Anlage 13	Freiflächenkonzept vom 25.11.2022	(PDF)
Anlage 14	Energiekonzept, vom 25.11.2022	(PDF)
Anlage 15	Infrastrukturkonzept 18.11.2022	(PDF)
Anlage 16	Machbarkeitsstudie Energetische Sanierung vom 01.10.2022	(PDF)
Anlage 17	Machbarkeitsstudie Grundschule + Sporthalle, vom 04.04.2021	(PDF)
Anlage 18	FLB-Schulverwaltungsamt, vom 04.10.2022	(PDF)
Anlage 19	Formblatt Flächen und Kennwerte, vom 24.11.2022	(PDF)
Anlage 20	Formblatt Honorar G50, vom 12.12.2022	(PDF)
Anlage 21	Formblatt Kosten G50, vom 12.12.2022	(PDF)
Anlage 22	Rahmenterminplan, vom 23.11.2022	(PDF)
Anlage 23	Generalplanervertrag	(PDF)
Anlage 24	Einverständniserklärung GP-Vertrag	(PDF)
Anlage 25	Zusätzliche Vertragsbedingungen zur Erfüllung MiLoG, vom 01.07.2016	(PDF)
Anlage 26	Einkaufsbedingungen EnBW, vom 01.01.2018	(PDF)
Anlage 27	Zusätzliche Einkaufsbedingungen Arbeitsschutz, vom 19.11.2013	(PDF)
Anlage 28	Merkblatt Informationssicherheit, vom 24.06.2020	(PDF)
Anlage 29	Verfassererklärung Urheberrecht, vom 23.06.2021	(PDF)
Anlage 30	Vertraulichkeitserklärung	(PDF)
Anlage 31	Rückfragenkatalog G50, vom 24.11.2022	(xlsx.)

Aufgestellt: Sindelfingen, 19. Dezember 2022


Gesellschaft für Projektmanagement
Mercedesstraße 3/1
71063 Sindelfingen

Fon +49 151 41419833
Fon +49 151 23311457

5098@cpm.gmbh