



Aurelis Real Estate Service GmbH | Region Mitte

**Nicht offener städtebaulicher Planungswettbewerb als Einladungswettbewerb  
im kooperativen Verfahren nach RPW  
“Güterbahnhof Obertürkheim“, Stuttgart**

—————Auslobung—————  
E N T W U R F Stand: 14.09.2021



Im Benehmen mit der  
Landeshauptstadt Stuttgart

---

## **Impressum**

### **Auslober**

Aurelis Asset GmbH,  
vertreten durch Aurelis Real Estate Service GmbH | Region Mitte  
Mergenthalerallee 15-21  
65760 Eschborn

im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart,  
vertreten durch

Amt für Stadtplanung und Wohnen,  
Abteilung Städtebauliche Planung Neckar (61-6) und  
Städtebauliche Wettbewerbe (61-1.1)  
Eberhardstraße 10  
70173 Stuttgart

und im Benehmen mit der  
SWSG  
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH  
Augsburger Straße 696  
70329 Stuttgart

### **Wettbewerbsbetreuung:**

Wick + Partner  
Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Silberburgstraße 159A  
70178 Stuttgart  
T. + 49 (0) 711. 2550955-0  
info@wick-partner.de

Kontaktadresse des WB-Verfahrens:  
OTH@wick-partner.de

**EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO):** Die Verfahrensbetreuung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzverordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigen Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist. Jede(r)Verfahrensbeteiligte willigt ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit diesem Verfahren aufgeführt und digital gespeichert werden. Nach Abschluss des Verfahrens können personenbezogene Daten auf Wunsch, durch formlose Mitteilung, gelöscht werden.

**Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf genderspezifische Endungen verzichtet. In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes dennoch die sprachliche Gleichbehandlung von allen Geschlechtern. Es wird hiermit ausdrücklich erklärt, dass immer Personen bzw. Personengruppen jeden Geschlechts gemeint sind.

## 1 Terminübersicht

Preisrichtervorbesprechung	21.10.2021
Ausgabe der Aufgabenstellung	KW43, ca. 27.10.2021
Schriftliche Rückfragen bis	03.11.2021
Rückfragenbeantwortung bis	10.11.2021
Zwischenkolloquium	01.12.2021
Protokoll zum Zwischenkolloquium Rückfragenbeantwortung bis	08.12.2021
Abgabe Pläne	21.01.2022
Abgabe Modell	28.01.2022
Preisgerichtssitzung (voraussichtlich)	21.02.2022

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Terminübersicht</b> .....	<b>3</b>
<b>TEIL A - Wettbewerbsbedingungen</b>		
<b>2</b>	<b>Auswirkungen durch die Corona-Krise</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Anlass und Zweck des Wettbewerbs</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeine Bedingungen</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Auslober und Verfahrensbeteiligte</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Art des Wettbewerbs</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Teilnehmer</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Preisrichter*innen, Sachverständige, Vorprüfung</b> .....	<b>10</b>
9.1	Fachpreisrichter (stimmberechtigt) .....	10
9.2	Stellvertreter Fachpreisrichter (nicht stimmberechtigt).....	10
9.3	Sachpreisrichter (stimmberechtigt).....	10
9.4	Stellvertreter Sachpreisrichter (nicht stimmberechtigt).....	10
9.5	Sachverständige, Berater (nicht stimmberechtigt).....	10
9.6	Gäste (nicht stimmberechtigt) .....	11
<b>10</b>	<b>Vorprüfung</b> .....	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Ausgabe der Unterlagen</b> .....	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Geforderte Leistungen</b> .....	<b>12</b>
12.1	Zum Zwischenkolloquium .....	12
12.2	Zur Endabgabe .....	13
12.2.1	Schwarzplan .....	13
12.2.2	Lageplan.....	13
12.2.3	Bebauungskonzept in Schemagrundrissen.....	13
12.2.4	Schnittansichten und Ansicht .....	13
12.2.5	Erläuternde Skizzen .....	14
12.2.6	Erläuterungsbericht .....	14
12.2.7	Modell.....	14
12.2.8	Berechnungsformblatt.....	14
12.2.9	Verfassererklärung .....	14
12.2.10	Kennzeichnung.....	15
12.3	Abgabeleistungen.....	15
<b>13</b>	<b>Rückfragen</b> .....	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Zwischenkolloquium</b> .....	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>Abgabetermin</b> .....	<b>16</b>
<b>16</b>	<b>Sitzung des Preisgerichts</b> .....	<b>16</b>
<b>17</b>	<b>Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten</b> .....	<b>17</b>
17.1	Zulassung der Wettbewerbsarbeiten .....	17
17.2	Beurteilungskriterien.....	17
<b>18</b>	<b>Prämierung</b> .....	<b>17</b>
<b>19</b>	<b>Weitere Bearbeitung</b> .....	<b>18</b>

<b>20</b>	<b>Abschluss des Verfahrens</b>	<b>18</b>
20.1	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses	18
20.2	Eigentum und Nutzung	19
20.3	Nachprüfung	19
<b>TEIL B - Allgemeine Rahmenbedingungen</b>		
<b>21</b>	<b>Stadt- und Landschaftsraum</b>	<b>20</b>
21.1	Landeshauptstadt Stuttgart	20
21.2	Das Neckartal, die Neckarvororte	21
21.3	Der Stadtbezirk Obertürkheim	21
<b>22</b>	<b>Das Wettbewerbsgebiet</b>	<b>22</b>
22.1	Derzeitige Bebauung und Nutzung des Wettbewerbsgebiets	22
22.2	Die Umgebung des Wettbewerbsgebiets	22
22.3	Verkehrliche Lage des Wettbewerbsgebiets	23
22.4	Freiflächen und Gewässer	24
22.5	Bestehendes Planungsrecht	24
22.6	Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)	25
22.7	Liegenschaftliche Situation	25
22.8	Topografie	25
<b>TEIL C - Aufgabenstellung</b>		
<b>23</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>26</b>
23.1	Ziel des Wettbewerbs	26
23.2	Stadträumliche und funktionale Gliederung, Bauvolumen	27
23.3	Nutzungsbausteine und deren Anforderungen	28
23.3.1	Nördlicher Teilbereich: Urbanes Gebiet (MU)	28
23.3.2	Südlicher Teilbereich: Gewerbegebiet (GE)	31
23.3.3	Südlichster Teilbereich Grün, Flächen für den Artenschutz	32
23.4	Weitere Rahmenbedingungen und Anforderungen betreffend MU und GE	33
23.4.1	Erschließung, Anbindung	33
23.4.2	Mobilitätsangebote und Parkierung	34
23.5	Freiraum und Umweltschutz	35
23.5.1	Freiflächen	35
23.5.2	Spielflächen	36
23.5.3	Artenschutz	36
23.5.4	Dach- und Fassadenbegrünung	37
23.5.5	Energetische Leitidee	37
23.5.6	Klima	39
23.5.7	Lärmschutz	40
23.6	Geotechnik	41
23.7	Entwässerung	42
23.8	Bodenverunreinigungen	42
23.9	Entwicklungsschritte	43
<b>TEIL D - Anlagen</b>		
<b>24</b>	<b>Anlagen</b>	<b>44</b>

---

Teil A  
Wettbewerbsbedingungen



## 2 Auswirkungen durch die Corona-Krise

Die aktuellen Umstände und weiteren Entwicklungen durch die Pandemie können zu Anpassungen des Verfahrens führen. Dies bezieht sich auf die Fristen, und Termine, das Zwischenkolloquium, die Einreichung der Wettbewerbsarbeiten und die Preisgerichtssitzung.

Im Vordergrund stehen dabei das gesundheitliche Wohl jedes einzelnen sowie die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung.

Der Auslober behält sich vor, die Termine zu Zwischenkolloquium und Preisgerichtssitzung pandemiebedingt abweichend zur Auslobung durchzuführen. Dies umfasst u.a. auch, diese Termine gegebenenfalls digital/per Videokonferenz durchzuführen oder bei physischem Zusammentreffen des Preisgerichts, Informations- und Wertungsrundgänge per Projektion durchzuführen.

Alle Beteiligten werden über die einzelnen Änderungen informiert.

Der Auslober verweist auf das Merkblatt vom 03.03.2021 der Architektenkammer Baden-Württemberg (**Anlage 17**).

## 3 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Aurelis ist Eigentümerin von drei benachbarten Flurstücken des ehemaligen Güterbahnhofareals in Stuttgart-Obertürkheim südlich des bestehenden Bahnhofs, und strebt im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart und der SWSG, als zukünftiger Eigentümerin eines nördlichen Teilbereichs, eine städtebauliche Neuordnung ihrer Grundstücke in zweiter Reihe zur Augsburgers Straße an.

Bis vor kurzem wurde das Areal unter anderem durch ein Unternehmen für Schwerlastlogistik als Abstellfläche für Kranfahrzeuge genutzt. Es ist inzwischen jedoch überwiegend geräumt und liegt fast vollständig brach. Hieraus ergibt sich ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial im räumlichen Kontext zur Nachbarschaft sowie zum S-Bahnhof und zum Zentrum von Obertürkheim.

Aurelis beabsichtigt eine Neuordnung und bauliche Entwicklung zu einem attraktiven Wohn-, Büro- und Dienstleistungs- und Gewerbestandort.

Das Gebiet wurde seitens der Stadt vor einiger Zeit bereits in das Nachhaltige Bauflächenmanagement (NBS Nr. 75) aufgenommen.

Die Absicht von Aurelis dient so der Innenentwicklung und Nachverdichtung und den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart einer nachhaltigen, qualitätvollen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

Vom Büro Wick+Partner wurde dazu auf Grundlage der Rahmenbedingungen eine Testplanung mit Stand vom 23.07.2020 (**Anlage 05**) entwickelt, mit der sich der Auslober, die Stadt Stuttgart und die SWSG auf die grundsätzliche räumliche und strukturelle Gliederung des Wettbewerbsgebiets im Vorfeld verständigt haben. Die Testplanung umfasst die beiden bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flurstücke.

In diesem Einladungswettbewerb mit 10 Planungsbüros soll nun – aufbauend auf der Testplanung des Büros Wick+Partner – ein städtebaulicher Vorentwurf entwickelt werden, der die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal aufzeigt. Der Wettbewerb zielt darauf ab, alternative Ideen und optimierte Konzepte zur städtebaulichen Abwägungsentscheidung zu erlangen.

Die Wettbewerbsentwürfe sollen ein Bauungskonzept mit einer überzeugenden städtebaulichen Grundorganisation entwickeln, das den verschiedenen Nutzungsbereichen des Wettbewerbsgebiets mit ihren jeweils völlig unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird. Es werden zukunftsfähige und sich in den Kontext des Ortes einfügende Bauungskonzepte gesucht, die – im Sinne einer städtebaulich-freiräumlich, funktional und wirtschaftlichen Entwurfslösung – für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche typische, praktikable und vorausschauende, angemessene Baustrukturen aufzeigen.

Im Ergebnis soll der Siegerentwurf die konzeptionelle Grundlage für den städtebaulichen Entwurf bilden, der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bauungsplans „Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42)“ wird (Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2020). Demzufolge entspricht das Wettbewerbsgebiet den beiden Flurstücken, welche bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden (**Anlage 01/02**).

#### **4 Allgemeine Bedingungen**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in der Fassung vom 31.01.2013 mit der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württembergs vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist.

Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich. Teilnehmer, Preisrichter, stellvertretende Preisrichter, Sachverständige und Vorprüfer erkennen durch ihre Beteiligung die RPW 2013 und die Bedingungen der Auslobung an.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) beratend mitgewirkt. Die Auslobung wird dort unter der Nummer **2021-X-XX** registriert.

---

## 5 Auslober und Verfahrensbeteiligte

Auslober:

Aurelis Asset GmbH, vertreten durch Aurelis Real Estate Service GmbH  
Region Mitte  
Mergenthalerallee 15-21  
65760 Eschborn

im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart,  
vertreten durch

Amt für Stadtplanung und Wohnen,  
Abteilung Städtebauliche Planung Neckar (61-6) und  
Städtebauliche Wettbewerbe (61-1.1)  
Eberhardstraße 10  
70173 Stuttgart

und im Benehmen mit der  
SWSG  
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH  
Augsburger Straße 696  
70329 Stuttgart

Die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens erfolgt durch:

Wick + Partner  
Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Silberburgstraße 159A  
70178 Stuttgart  
T. 0711. 2550955-0  
info@wick-partner.de

### **Über Aurelis:**

Aurelis ist bundesweit als Asset Manager und Projektentwickler aktiv. Das Unternehmen verfügt über ein Portfolio an Flächen und Gewerbeobjekten. Seine besondere Stärke liegt darin, die Chancen, die in einer Immobilie stecken, zu erkennen und umzusetzen. Für gewerbliche Mieter wird bedarfsgerecht umgebaut, saniert oder erweitert, Neubauprojekte werden auf eigenen Grundstücken realisiert. Im Fokus stehen Gewerbeparks, Objekte für Lager/Logistik und leichte Produktion oder Immobilien, die durch umfassende Revitalisierung für Gewerbe nutzbar gemacht werden können. Aurelis ist in Hamburg, Eschborn bei Frankfurt/Main, Duisburg und München vertreten.

## 6 Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe

Aufgabe des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulichen Vorentwurfs für das Gebiet in zweiter Reihe westlich zur Augsburgers Straße in Stuttgart-Obertürkheim.



Gesucht wird ein Bebauungskonzept mit einer Nutzungsgliederung aus einerseits einem urbanen Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen sowie standortgerechten Ergänzungsnutzungen, und andererseits einem standortgerechten flexiblen Gewerbegebiet, welches unterschiedliche gewerbliche Nutzungsformen ermöglicht, sowie schließlich einem Grünbereich der als Artenschutzfläche vorgehalten werden soll.

Die Rahmenbedingungen zur Aufgabe werden in Teil B, die Aufgabenstellung wird in Teil C ausführlich erläutert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufgabenstellung keine bindenden Vorgaben bestehen, die aus formalen Gründen zu einem Ausschluss eines Beitrags führen. Dies bezieht sich auf die inhaltlichen Anforderungen und Vorgaben zur Aufgabe in Teil C.

## **7 Art des Wettbewerbs**

Der Planungswettbewerb wird als nicht-offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit einer Bearbeitungsphase nach § 3 Abs. 1 und 4 RPW ausgelobt. Der Auslober hat in Abstimmung mit der Stadt Stuttgart und der SWSG 10 Wettbewerbsteilnehmer i.S. eines Einladungswettbewerbs nach § 3 Abs. 3 RPW direkt bestimmt.

Das Verfahren ist grundsätzlich anonym, die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Der Auslober wählt ein kooperatives Verfahren nach § 3 Abs.5 RPW und sieht ein Zwischenkolloquium vor. Die Anonymität wird im Rahmen des Zwischenkolloquiums gegenüber dem Preisgericht aufgehoben.

## **8 Teilnehmer**

Teilnahmeberechtigt sind Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten. Zur Teilnahme sind folgende Büros aufgefordert:

1. a+r Architekten GmbH, Tübingen/Stuttgart
2. Berchtoldkrass space&options, Karlsruhe
3. Blocher Partners, Stuttgart
4. Hild und K Architektur, München/Berlin
5. ISA Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart
6. Kramm & Strigl, Architekten und Stadtplanergesellschaft mbH, Darmstadt
7. MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH, Kaiserslautern
8. Motorplan Architekten BDS, Mannheim
9. Torsten Becker Stadtplaner, Frankfurt am Main
10. UTA Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Die Büros haben ihre Teilnahme zugesagt.

Die Beteiligung von Landschaftsarchitekten wird empfohlen. Die Teilnehmer können hierzu Arbeitsgemeinschaften bilden; die Landschaftsarchitekten sind dann Mitverfasser.

Die Teilnehmer können zudem Fachplaner beratend hinzuziehen.

---

Die Einbindung (z.B. das Bereitstellen von Unterlagen, Vergütung) erfolgt im Innenverhältnis zwischen den Teilnehmern des Wettbewerbs und den von ihnen jeweils hinzugezogenen Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft bzw. den Fachplanern. Die Auslobung ist für den Auslober, teilnehmende Planungsbüros sowie alle weiteren Beteiligten verbindlich.

## **9 Preisrichter\*innen, Sachverständige, Vorprüfung**

Der Auslober hat das Preisgericht gemäß § 6 Abs.1 RPW wie folgt bestimmt und hat es **vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört**:

### **9.1 Fachpreisrichter (stimmberechtigt)**

1. Bürgermeister Peter Pätzold, Landeshauptstadt Stuttgart LHS
2. Dr.-Ing. Detlef Kron, Leiter Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
3. Prof. Jörg Aldinger, Architekt Stadtplaner, Stuttgart
4. Gabriele D´Inka, Architektin, Fellbach
5. Michael Glück, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
6. Prof. Anett-Maud Joppien, Architektin, Frankfurt am Main
7. Prof. Dr. Franz Pesch, Architekt Stadtplaner, Dortmund
8. Prof. Dr. Elmar Schütz, Stadtplaner, Aurelis Real Estate Service GmbH
9. Helmuth Caesar, Techn. Geschäftsführer, SWSG mbH, Stuttgart

### **9.2 Stellvertreter Fachpreisrichter (nicht stimmberechtigt)**

10. Stefan Oehler, Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
11. Roberto Kaiser, Landschaftsarchitekt, Ulm
12. Prof. Christina Simon-Philipp, Architektin Stadtplanerin, Stuttgart

### **9.3 Sachpreisrichter (stimmberechtigt)**

1. Bürgermeister Thomas Fuhrmann, LHS
2. Stadtrat Florian Pitschel, Grüne/ B90
3. Stadtrat/-rätin, CDU
4. Stadtrat/-rätin, Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
5. Stadtrat/-rätin, SPD
6. Stadträtin Doris Höh, FDP
7. Dr. Joachim Wieland, CEO, Aurelis Real Estate Service GmbH
8. Samir M. Sidgi, Vorsitzender Geschäftsführung, SWSG mbH, Stuttgart

### **9.4 Stellvertreter Sachpreisrichter (nicht stimmberechtigt)**

9. Thomas Zügel, Leiter Amt für Liegenschaften, LHS
10. Stadtrat Björn Peterhoff, Grüne/ B90
11. Stadtrat/-rätin, CDU
12. Stadtrat/-rätin, Freie Wähler
13. Stadtrat Christian Köhler, AfD
14. Stadtrat Christoph Ozasek, PULS
15. Andrea Sokoll, Architektin, Aurelis Real Estate Service GmbH

### **9.5 Sachverständige, Berater (nicht stimmberechtigt)**

1. Bezirksvorsteher Kevin Latzel, Stadtbezirk Obertürkheim

2. Hubert Vollmer, Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
3. Ingrid Kuhlmann, Amt für Stadtplanung und Wohnen, LHS
4. N.N., Amt für Umweltschutz, LHS
5. Andreas Hemmerich, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Verkehr), LHS
6. Olaf Hildebrandt, ebök GmbH (Energie), Tübingen
7. Martin Hasenmaile, Architekt, SWSG mbH, Stuttgart

#### **9.6 Gäste** (nicht stimmberechtigt)

1. Erek Müller, SWSG mbH, Stuttgart
2. Dirk Willmann, SWSG mbH, Stuttgart

### **10 Vorprüfung**

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

Die Vorprüfung erfolgt durch Wick + Partner Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB, Stuttgart in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Die Vorprüfung wird fachlich unterstützt von:

1. Dr. Jürgen Karajan, Karajan Ingenieure, Ingenieurgesellschaft mbH (Verkehr)
2. Dipl.-Ing. Volker Ganz, Firu Gfl Immissionsschutz GmbH (Schallschutz)
3. Dipl.- Geograf Andreas Kühn, Angewandte Geografie und Landschaftsplanung (Natur-/Artenschutz)
4. Dipl.-Ing. Olaf Hildebrandt, ebök GmbH (Energie)

Der Auslober behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

### **11 Ausgabe der Unterlagen**

Die Wettbewerbsunterlagen werden am 27.10.2021 den eingeladenen Planungsbüros ausgegeben.

Die zur Verfügung gestellten Plangrundlagen bestehen neben  
Teil A – Wettbewerbsbedingungen  
Teil B – Allgemeine Rahmenbedingungen  
Teil C – Beschreibung der Aufgabe  
Teil D – aus folgenden Anlagen:

- 01 Übersicht und Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
- 02 Digitale Plangrundlage mit Höhenangaben (dxf, dwg, vwx),  
inkl. Verlauf Kanal
- 03 Luftbilder
- 04 Fotos vor Ort/Bestand
- 05 Testplanung Wick+Partner Architekten Stadtplaner, vom 23.07.2020

- 
- 06 Planung Erschließungsstruktur mit zu sichernden Überfahrten und Feuerwehrrzufahrten über das Wettbewerbsgebiet auf angrenzende Grundstücke (dwg, vwx)
  - 07 Geh- und Fahrrecht – Bebauungsplan Augsburg Str. Klingenbachstr.
  - 08 Geh- und Fahrrecht – Zugunsten Eigentümer Flurstück 2000 (DB)
  - 09 Übersichtskarte Hauptradroute 12, Bereich Obertürkheim
  - 10 Schalltechnische Untersuchung Entwurf, Firu Gfl, 15.10.2019
  - 11 Artenschutzstudie Stuttgart Obertürkheim, aglR März 2020, Biotoptypen Stegwiesen, aglR, März 2020, Eidechsen Stegwiesen, aglR, März 2020
  - 12 Verkehrsuntersuchung AUR15-2, Karajan-Ingenieure, Oktober 2019
  - 13a Geotechnischer Bericht MU, VEES Baugrundinstitut, 20.03.2020
  - 13b Geotechnischer Bericht GE, VEES Baugrundinstitut, 29.04.2020
  - 14 VwV Stellplätze
  - 15 Berechnungsformblatt
  - 16 Verfassererklärung
  - 17 Merkblatt der AKBW zu WB in Corona-Zeiten vom 03.03.2021

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

## 12 Geforderte Leistungen

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

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen gefordert:

### 12.1 Zum Zwischenkolloquium

Zum Zwischenkolloquium sind von den Teilnehmern jeweils einzeln ihr städtebaulicher Ansatz im Rahmen einer Zwischenpräsentation dem Preisgericht vorzustellen. Dies kann von den Teilnehmern anhand von Planausdrucken oder einer digitalen Präsentation erfolgen. (Raum und Vorstellungszeit werden noch bekannt gegeben).

Im Rahmen des Zwischenkolloquiums werden folgende Themen behandelt und diskutiert:

- Städtebauliche Leitidee, städtebauliche Gesamtkonzeption und Einbindung in die Umgebung.
- Baustruktur und typologische Ansätze, Höhenentwicklung
- Erschließung und Durchwegung des Wettbewerbsgebiets
- Übergeordnetes Freiraumkonzept

Jeder Teilnehmer gibt im Rahmen des Zwischenkolloquiums **mindestens einen Lageplan der städtebaulichen Idee über das Gesamtareal Maßstab 1:500** Hochformat als analogen Planausdruck als Grundlage für das Preisgericht zum Empfehlungsprotokoll nach Ziffer 14 ab.

## 12.2 Zur Endabgabe

Wettbewerbsarbeiten mit Minderleistungen können vom Preisgericht zugelassen werden, wenn eine Beurteilung möglich ist. Beurteilt werden nur verlangte oder zugelassene Leistungen im angegebenen Umfang; Mehrleistungen können von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

Lageplandarstellungen sind zu norden und die Pläne sind zu rollen.

Die Leistungen können auf maximal 4 Plänen DIN A 0 Hochformat dargestellt werden; die eingereichten Pläne werden bei der Sitzung des Preisgerichts nebeneinander aufgehängt.

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen gefordert:

### 12.2.1 Schwarzplan

Im Maßstab 1: 2.000 mit Darstellung der Umgebung

### 12.2.2 Lageplan

im Maßstab 1:500 über das gesamte Wettbewerbsgebiet mit Darstellung der städtebaulichen Gesamtidee und der übergeordneten Zusammenhänge als Dachaufsichtsplan mit

- Bebauungsstruktur inkl. Geschosshöhen und Dachformen
- Nutzungsangaben
- Freiraumstruktur und naturräumlicher Einbindung
- Mobilitätskonzept sowie Erschließung und Durchwegung
- funktionaler und städtebaulicher Einbindung

### 12.2.3 Bebauungskonzept in Schemagrundrissen

#### nördlicher Bereich im Maßstab

- Erdgeschossgrundriss, inkl. Freiflächen M 1:200
- Regelgeschoss und Dachgeschoss M 1:500
- Untergeschossgrundriss M 1:500

#### südlicher Bereich im Maßstab (ohne die Grünfläche im Süden)

- Lageplan mit EG-/OG-Gebäudetypologien im Maßstab 1:500

#### inklusive jeweils

- Darstellung Unterbringung des ruhenden Kfz- und Radverkehrs mit jeweiliger Angabe zur Zahl der Stellplätze, Darstellung der Anlieferung
- Organisationform Parkierungsanlage (Einfahrt, Ausfahrt, usw.)
- Darstellung der Müllentsorgung
- Grundlagen Entwässerungskonzept für Freiflächen und Erschließungsflächen, sowie Platzhalter für Retentionsflächen für Entwässerung Gebäude

### 12.2.4 Schnittansichten und Ansicht

im Maßstab 1:200

- 
- zwei West-Ost-Schnittansichten durch das Wettbewerbsgebiet (jeweils eine durch den nördlichen und den südlichen Teilbereich); Blickrichtung nach Norden.
  - mit jeweils Darstellung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs, der geplanten Geschossigkeit zur Erläuterung der Maßstäblichkeit der Bebauung und Freiräume, sowie der angrenzenden Bebauung und den Gleisen

im Maßstab 1:500

- eine Ansicht / Abwicklung der Fassaden entlang der Gleisanlagen
- mit Darstellung der geplanten Geschossigkeit sowie der angrenzenden Bestandsbebauung und
- Aussagen zur Fassadengestaltung und -begrünung

Aufgrund der Länge des Wettbewerbsgebiets kann die Ansicht auf den Plänen geteilt abgebildet werden.

#### **12.2.5 Erläuternde Skizzen**

- zur Leitidee,
- zur städtebaulichen und naturräumlichen Einbindung,
- zum Erschließungs- und Parkierungskonzept und
- zu Entwicklungsabschnitten
- zur energetischen Leitidee (inkl. vorgesehene Solartechnikflächen sowie begrünter Dachflächen bzw. deren Kombination)

sind in angemessenem Maßstab zwingend auf den Plänen darzustellen.

Das Entwurfskonzept ist durch zwei räumlich-perspektivische Darstellungen bis zu einer Größe von jeweils 42 x 30 cm darzustellen. Eine der beiden Perspektiven soll das Gebiet in Vogelperspektive mit Blick von den Bahnsteigen (Bahnhof Obertürkheim) in ca. 50 m Höhe zeigen. Die zweite Perspektive ist entwurfsabhängig vom Verfasser festzulegen. Darüber hinaus gehende erläuternde Skizzen sind frei wählbar und in angemessenem Maßstab auf den Plänen zugelassen.

#### **12.2.6 Erläuterungsbericht**

auf maximal 2 DIN-A4-Seiten, auch auf den Plänen abzudrucken

#### **12.2.7 Modell**

im Maßstab 1:1.000

auf den zur Verfügung gestellten Gipsmodell als weißes Massen-/ Volumenmodell

Gesamtgröße ca. 45,0 cm x 78,0 cm

#### **12.2.8 Berechnungsformblatt**

gemäß **Anlage 15**, mit den dort geforderten Angaben zu Flächen, Stellplätzen u.a.

#### **12.2.9 Verfassererklärung**

Abgabe der Versicherung der Urheberschaft (Verfassererklärung) gemäß **Anlage 16**. In der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

### 12.2.10 Kennzeichnung

Die Teilnehmer haben ihre Wettbewerbsarbeiten in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl (Pläne: 1 cm Höhe) zu versehen.

### 12.3 Abgabeleistungen

Papier

- einen Satz Präsentationspläne gerollt
- einen zweiten Satz der Präsentationspläne (Ausdrucke im Original), gefaltet auf DIN A4
- einen Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- Erläuterungsbericht auf max. 2 DIN A4-Seiten, einfach, min. Schriftgröße 10 pt

Digitale Unterlagen / Datenträger

- Präsentationspläne im Dateiformat JPG oder PDF (im Original, 300 ppi)
- sämtliche vektorisierte Plandarstellungen (auch Piktogramme) im Dateiformat DWG / DXF (AutoCAD bis Version 2018) oder VWX (Vectorworks bis Version 2020)
- Erläuterungsbericht im Dateiformat DOC / DOCX oder PDF

### 13 Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung können schriftlich bis einschließlich 03.11.2021 über den Wettbewerbsbetreuer unter der Email-Adresse

OTH@wick-partner.de

an den Wettbewerbsbetreuer gerichtet werden.

Fristgerecht eingegangene schriftliche Rückfragen werden vom Auslober bzw. vom Wettbewerbsbetreuer in Abstimmung mit dem Preisgericht beantwortet.

Sämtliche Rückfragen und deren Beantwortung werden bis 10.11.2021 allen Beteiligten zugesandt und werden verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

### 14 Zwischenkolloquium

Der Auftraggeber veranstaltet ein nichtöffentliches Zwischenkolloquium.

Im Zwischenkolloquium stellen die Teilnehmer jeweils getrennt im Rahmen einer Zwischenpräsentation dem Preisgericht ihr Entwurfskonzept vor. Dies kann von den Teilnehmern anhand von Planausdrucken oder einer digitalen Präsentation erfolgen. (Raum und Vorstellungszeit werden noch bekannt gegeben; ggf. wird das Zwischenkolloquium pandemiebedingt online abgehalten.)

Termin Zwischenkolloquium:

Datum: 01.12.2021

Veranstaltungsort: Ort  
Straße Nr  
PLZ Stadt

---

Es erfolgen jeweils individuelle Einladungen mit Uhrzeit.

Nach dem Zwischenkolloquium wird ein allgemeines Empfehlungsprotokoll erstellt, das jedem Teilnehmer bis zum 08.12.2021 zugesandt wird. Das Preisgericht behält sich vor, die Aufgabenstellung gegebenenfalls zu konkretisieren und in einem getrennten Teil des Protokolls individuelle Hinweise zu den Arbeiten mitzuteilen. Rückfragen durch die Teilnehmer sind im Anschluss an das Protokoll nicht möglich.

Es findet weder eine Bewertung der Zwischenpräsentation durch das Preisgericht statt, noch führt das Ergebnis des Zwischenstandes zu einem Ausschluss für das weitere Verfahren.

Beim Zwischenkolloquium ist mindestens ein Lageplanausdruck M 1:500 gemäß Ziffer 12.1 vorzulegen.

## 15 **Abgabetermin**

- Abgabetermin für die Planunterlagen ist der 21.01.2022.

Einlieferungsadresse: Wick + Partner  
Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Silberburgstraße 159A  
70178 Stuttgart

Pläne können am jeweiligen Abgabetermin bis 17.00 Uhr beim Wettbewerbsbetreuer abgegeben werden. Bei persönlicher Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer gilt als Einlieferungszeitpunkt die auf der ausgestellten Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

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

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

- Abgabetermin für das Modell ist der 28.01.2022; entsprechend den Regularien wie oben.

## 16 **Sitzung des Preisgerichts**

Die nicht öffentliche Sitzung des Preisgerichts findet voraussichtlich am 21.02.2022 statt.



## **17 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

### **17.1 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die:

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Inhaltlich bindende Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 RPW bestehen für Teil C nicht. Die Verfasser der Arbeiten bleiben bis zum Abschluss des Wettbewerbs anonym.

### **17.2 Beurteilungskriterien**

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

- Leitidee, Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts
- Architektonische Sinnhaftigkeit und Machbarkeit der entwickelten Gebäudetypen
- jeweils eigenständige Entwicklungsstrategie und Adressbildung für Urbanes Gebiet und für Gewerbegebiet
- Einbindung und Anbindung, freiräumliches Gestaltungskonzept, Aufenthaltsqualitäten, städtebaulicher Lärmschutz
- Energetische Leitidee und Nachhaltigkeit (u.a. bzgl. Wirtschaftlichkeit, Flexibilität, ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit, Flächeneffizienz, Materialeinsatz)
- Realisierbarkeit in Teilabschnitten
- Stadtökologische Wertigkeit, u.a. Begrünungskonzept
- Mobilitätskonzept, Erschließung und Durchwegung des Wettbewerbsgebiets, verkehrliche Funktionalität (fließender und ruhender Verkehr)

## **18 Prämierung**

Der Auslober stellt eine Wettbewerbssumme von 125.000,- € zzgl. gesetzlicher MwSt. zur Verfügung.

Zur Ermittlung der Wettbewerbssumme wurden Leistungen des städtebaulichen Entwurfs nach Merkblatt 51 AKBW sowie anteilig Leistungen der Gebäude- und Freianlagenplanung berücksichtigt.

Jeder Teilnehmer erhält bei fristgerechter Abgabe einer prüffähigen Arbeit, die vom Preisgericht zugelassen wird, eine Bearbeitungsgebühr/Aufwandsentschädigung von 5.000,- € zzgl. MwSt.

---

Die Aufteilung der Preissumme von 75.000,- € zzgl. MwSt. ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	37.500,-- €
2. Preis	22.500,-- €
3. Preis	15.000,-- €

Das Preisgericht kann vor Auflösung der Anonymität, wenn es dies einstimmig beschließt, die Preissumme anders aufteilen; dem Preisgericht ist insbesondere vorbehalten, für die Teilbereiche (Urbanes Gebiet / Gewerbegebiet) getrennte Preise / Empfehlungen auszusprechen.

Sollten Teilnehmer keine beurteilungsfähige Arbeit einreichen, so erhalten sie auch keine Aufwandsentschädigung.

## **19 Weitere Bearbeitung**

Der Auslober wird bei der Umsetzung des Projekts, einen Verfasser der mit einem Preis ausgezeichneten Arbeiten unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts mit der Komplettierung des Wettbewerbsbeitrags zum städtebaulichen Entwurf gemäß Merkblatt 51 der AKBW beauftragen, soweit und sobald die Aufgabe realisiert wird und sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Bei der Beauftragung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Teilnehmer bis zur Höhe des Preisgeldes nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in wesentlichen Teilen unverändert einer weiteren Beauftragung zugrunde gelegt werden kann.

Der ausgewählte Preisträger verpflichtet sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und auszuführen.

Der Auslober weist darauf hin, dass das Wettbewerbsverfahren kein Auftragsversprechen für Leistungen der Bauleitplanung o.a. umfasst.

## **20 Abschluss des Verfahrens**

### **20.1 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses**

Der Auslober teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Jeder Teilnehmer erhält das Protokoll der Preisgerichtssitzung.

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

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

## 20.2 Eigentum und Nutzung

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung nach Ziffer 19 beauftragt ist. Das Nutzungs- und Verwertungsrecht des städtebaulichen Entwurfs geht auf den Auslober / die SWSG, wenn betroffen, über. Das Nutzungsrecht von Teillösungen regelt § 8 Abs. 3 RPW.

Die Arbeiten dürfen vom Auslober, der SWSG und der Stadt Stuttgart veröffentlicht werden. Die Stadt beabsichtigt auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs einen Bebauungsplan zu erstellen.

Nicht prämierte Wettbewerbsarbeiten werden ausschließlich auf schriftliche Anforderung durch die Teilnehmer bis zum **xx.xx.xxxx** an OTH@wick-partner.de zurückgesandt.

Die Rücksendung der Pläne erfolgt kostenfrei, soweit eine versandfähige Verpackung (Planrolle o.ä.) mitgeliefert wurde. Modelle werden, soweit eine versandfähige Verpackung (Modellkiste) mitgeliefert wurde, per Nachnahme zurückgesandt.

Der Auslober behält sich vor, Pläne und Modelle, die bis zum **xx.xx.xxxx** nicht rückgefordert wurden, nach Fristablauf entsorgen zu lassen.

## 20.3 Nachprüfung

Die Entscheidung des Preisgerichts ist endgültig.

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer Baden-Württemberg.

---

Teil B  
Allgemeine Rahmenbedingungen

# B

## **21 Stadt- und Landschaftsraum**

### **21.1 Landeshauptstadt Stuttgart**

Die Stadt Stuttgart liegt zentral im Bundesland Baden-Württemberg und ist sowohl Landeshauptstadt als auch mit über 613.000 Einwohnern (Statistisches Amt, April 2020) die größte Stadt des Bundeslandes.

Stuttgart liegt abgeschirmt im Neckarbecken, wobei der Neckar das nordöstliche Stadtgebiet durchfließt. Das eigentliche Stadtzentrum von Stuttgart liegt abseits des Flusses in einer Keupersenke und ist fast vollständig von einem Höhenkranz umgeben. Dieser Talkessel wurde ursprünglich vom Nesenbach und seinen Zuflüssen ausgeräumt. Die stadtbild- und landschaftsprägenden Randhöhen erheben sich um 100 m bis 240 m über den in südwest-nordöstlicher Richtung verlaufenden Stuttgarter Talkessel. Südlich des Innenstadtkessels erhebt sich die Filderebene parallel zum Neckartal.

Stuttgart ist das Zentrum eines dynamischen Wirtschaftsraums. Die wirtschaftliche Entwicklung ist dabei eng verbunden mit der Verfügbarkeit attraktiver Arbeits- und Wohnorte. Der wirtschaftliche Strukturwandel hin zu wachsenden Branchen in Dienstleistungssektor und Informationswirtschaft stellt die Stadt vor neue Herausforderungen.

Stuttgart profitiert von hohen Einpendlerströmen und zeigt eine räumlich weit ausstrahlende Bedeutung als Arbeitsmarktstandort und eine überdurchschnittliche Wohnflächennachfrage. Der Wohnungsdruck in Stuttgart ist entsprechend hoch, Flächen für Wohnbauentwicklungen sind gesucht.

In Stuttgart als "wachsender" Stadt sind die Flächenpotenziale für Entwicklungsmaßnahmen knapp. Eine langfristige Sicherung der Wohn-, Arbeits- und Lebensräume erfordert somit auch eine konsequente Strategie der Innenentwicklung und Berücksichtigung verbliebener, noch ungenutzter Brachflächen.

## 21.2 Das Neckartal, die Neckarvororte

Der Neckar als Nebenfluss des Rheins ist ab Plochingen flussabwärts schiffbar ausgebaut und hat heute bedeutende Häfen in Stuttgart, Heilbronn und Mannheim.

Die Neckarvororte – östliche, im Neckartal gelegene, ursprünglich eher landwirtschaftlich geprägte Ortsgebiete – haben im Zuge der Industrialisierung einen großen Aufschwung erlebt. Neben einem dominierenden, international tätigen Unternehmen (Daimler) haben sich auch viele kleine und mittelständische Firmen dort angesiedelt und spielen eine große wirtschaftliche Rolle für Stuttgart. Neben der Lage am Neckar hat die Eisenbahnstrecke Stuttgart-Ulm zu dieser starken dynamischen Entwicklung dieses Industriestranges am Neckar beigetragen.

Gleichzeitig leben neben den von großen Industriegebäuden geprägten Bereichen die alten urigen Dorfkerne mit den sie umgebenden Strukturen der kleinteiligen Rebfelder weiter: Landwirtschaftlich werden die Südwest-Hänge des Neckars aufgrund einer optimalen Sonneneinstrahlung schon lange mit Weinanbau kultiviert. Die kleinen verwinkelten Gassen in den Neckarvororten und viele alte Traditionen spiegeln dies auch heute noch wider. Auf diese Weise ist eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft mit Weinhängen und historischen Dorflagen und kleinteiligen Qualitäten entstanden.

Das regionale Schienennetz, der S-Bahn-Anschluss nach Stuttgart, und die Bundesstraße B10 verbinden die Neckarvororte mit Esslingen, Ulm und Stuttgart, sorgen für eine gute Anbindung und machen die Lage nicht nur für Gewerbenutzungen sondern auch für Wohnlagen attraktiv.

Wesentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind vorhanden. Weiterhin trägt zur Lebensqualität die Erreichbarkeit der oberhalb der Orte liegenden Landschaftsräume bei.

## 21.3 Der Stadtbezirk Obertürkheim

Der Stadtbezirk Obertürkheim, zu dem neben Obertürkheim auch der Stadtteil Uhlbach gehört, ist der östlichste Stadtteil der Landeshauptstadt Stuttgart und liegt am rechten Neckarufer.

Landschaftlich betrachtet, liegt die Gemeinde Obertürkheim im Tal zwischen Neckar und den landwirtschaftlich genutzten Weinbergen im Osten. Entlang des Stadtbezirks erstreckt sich von Nord nach Süd ein Bahnfeld, welches den Bezirk im Westen abschließt. Das Zentrum von Obertürkheim, sowie auch die Entwicklungsfläche liegen östlich der Gleise. Obertürkheim liegt zwar im Neckartal, der Neckar fließt jedoch nicht durch die Gemarkung und ist durch die Hafenanlagen vom Stadtteil getrennt.

Obertürkheim und Uhlbach wurden Anfang und Mitte der 1200er Jahre erstmals urkundlich erwähnt. Die beiden heutigen Stadtteile waren im Mittelalter bedeutende Grenzorte zwischen Württemberg einerseits und dem damaligen Freien Rechtsstaat Esslingen am Neckar andererseits (Auszug: <https://www.aktive-stuttgarter.de/stadtbezirke/obertuerkheim/>). 1922 wurde Obertürkheim nach Stuttgart eingemeindet.

---

(Auszug: <https://www.stuttgart.de/rathaus/stadtbezirke/obertuerkheim/>).

In Obertürkheim hat sich Handel, Industrie und Handwerk mit teilweise großmaßstäblichen Baustrukturen angesiedelt.

Obertürkheim ist als Wohnstandort durch einen S-Bahn-Haltepunkt am Obertürkheimer Bahnhof an die Region angebunden. Für viele Besucher ist dieser Halt auch Ausgangspunkt für einen Spaziergang in die Weinberge. Zugleich erschließt der Haltepunkt i.S. der Standortgunst die angrenzenden gewerblichen Flächen.

## **22 Das Wettbewerbsgebiet**

### **22.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung des Wettbewerbsgebiets**

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Süden des Bahnhofs Obertürkheim. Der nördlichste Grundstücksteil grenzt somit unmittelbar an den Bahnhof Obertürkheim sowie an das Zentrum des Ortsteiles an. Im Osten schließt an das Wettbewerbsgebiet die rückwärtige Bebauung der Augsburgener Straße an. Diese rückwärtige Bebauung wird überwiegend gewerblich genutzt. Das Wettbewerbsgebiet wird im Süden von der Straße/Brücke „In den Stegwiesen“ sowie im Westen von der Bahnlinie Stuttgart/Ulm begrenzt; hier verlaufen die Gleisanlagen der Bahn direkt angrenzend.

Das Wettbewerbsgebiet liegt auf den Flurstücken 2000/19 und 2000/25, und umfasst diese vollständig. Die beiden Flurstücke haben zusammen eine Größe von ca. 2,6 ha. Das Gebiet ist von Norden nach Süden ca. 575 m lang und an der breitesten Stelle ca. 65 m tief.

Früher bestehende Gebäude wurden vom ehemaligen Mieter und weiterbestehenden Nachbarn (Firma Hermann Paule GmbH & Co. KG, ein Unternehmen für Schwerlastlogistik) komplett zurückgebaut.

In Randbereichen bestehen heute noch zwei Überbebauungen: Eine gehört zur Liegenschaft Augsburgener Straße 712, welche sich ebenfalls im Eigentum von Aurelis befindet. Eine weitere Überbauung befindet sich im äußersten Süden des Wettbewerbsgebiets und ist zugehörig zum südöstlichen Nachbarn Firma Layher).

Das Wettbewerbsgebiet wird geringfügig von einer Rampe und Vordach der Fa. Paule, die östlich angrenzend weiterhin ihren Firmensitz hat, und einer Maschinenanlage der Fa. Kohlhammer tangiert bzw. geringfügig überbaut.

Ein östlicher Teilstreifen des Wettbewerbsgebiets ist zurzeit als Parkierungs- und Anlieferungsfläche bzw. zu Lagerzwecken an östlich benachbarte Betriebe vermietet (vgl. Ziff. 23.3.2, dort auch **Anlage 06** Erschließungsstruktur).

Die derzeit noch auf diesem östlichen Teilstreifen bestehenden Nutzungen werden im Rahmen der Neugestaltung umgelagert (Stellplätze werden z.B. in das zukünftige Parkhaus im Wettbewerbsgebiet verlagert, Lagerflächen verkleinert). Weiterhin benötigte Andienungen, Überfahrten und Feuerwehrezufahrten sind in **Anlage 06** dargestellt und müssen in ihrer Funktion gesichert sein.

### **22.2 Die Umgebung des Wettbewerbsgebiets**

Die städtebauliche Umgebung des Wettbewerbsgebiets ist vielseitig.

Im Tal zwischen Weinberg und Bahngleis erkennt man auf Höhe des Wettbewerbsgebiets von Osten nach Westen drei unterschiedliche Bereiche: Direkt an den Fuß der Weinberge schmiegen sich kleinteilige Baustrukturen; hauptsächlich Wohngebäude. Diese bilden durch ihre traufständige Stellung zur Augsburgers Straße eine klare Raumkante auf der Ostseite der Augsburgers Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich große Baustrukturen mit Büro- und gewerblicher Nutzung. Auf deren Westseite wiederum liegt das Wettbewerbsgebiet, welches weiter westlich an die Bahngleise angrenzt.

Nördlich des Wettbewerbsgebiets führt der Stadtraum über den Bahnhof mit Vorplatz und Bushaltestelle hinüber in die Fußgängerzone des Obertürkheimer Zentrums. Der Vorplatz wird geprägt durch das Gegenüber von Bahnhof und Ehemaligem Postgebäude, sowie durch die Oberleitungen des Busbetriebs.

## 22.3 Verkehrliche Lage des Wettbewerbsgebiets

### Erschließung

**KFZ:** Die verkehrliche Erschließung des Wettbewerbsgebiets erfolgt über eine vorhandene Stichstraße, mit der das Gelände schon heute an die Augsburgers Straße angebunden ist.

Die Augsburgers Straße führt Richtung Norden in das Obertürkheimer Zentrum und weiter nach Untertürkheim. Nach Süden führt sie Richtung Esslingen.

Unmittelbar südlich des Wettbewerbsgebiets trifft die Augsburgers Straße auf die Straße „In den Stegwiesen“, welche nach Westen die Gleisanlagen quert und innerhalb weniger Minuten zur B10 führt, über welche innerhalb von ca. 15 Minuten das Stuttgarter Zentrum und in ca. 20 Minuten die BAB 8 (München/Karlsruhe) zu erreichen sind. Vom Wettbewerbsgebiet zum Stuttgarter Flughafen sind es mit dem Pkw ca. 25 Minuten.

### ÖPNV:

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Wettbewerbsgebiet und fußläufig erreichbar befindet sich der Bahnhof Obertürkheim. Seine Personenunterführung (Zugang zu den Bahnsteigen) soll im Rahmen des Projekts Stuttgart 21 erneuert werden. Es verkehrt die S-Bahnlinie S1 über Stuttgart Hauptbahnhof und Stadtmitte (Herrenberg/Kirchheim, Teck), welche im 15-Minuten Takt werktags (6-20 Uhr) beide Richtungen bedient. Von der vorgelagerten Bushaltestelle, werden die Buslinien 61 (nach Rotenberg, 20-Minuten-Takt), 62 (Rohracker/Uhlbach, 15-Minuten-Takt), 65 (zum Flughafen/Messe, 10-Minuten-Takt), 101 (Oberesslingen Lerchenäcker, 15-Minuten-Takt) und N7 (Schlossplatz, Nachtbus Do-Sa, vereinzelte Fahrten) angefahren.

### Fuß- und Radwegenetz:

Östlich des Areals verläuft entlang der Augsburgers Straße die Hauptradroute 7, die Bad Cannstatt mit Esslingen verbindet. Aufgrund der beengten Situation wird der Radverkehr hier heute und wohl auch zukünftig im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr geführt. Westlich der Gleisanlagen befindet sich auf einem gemeinsamen Geh- und Radweg die Hauptradroute 12 (**Anlage 09**), die zudem als „Schillerradweg“ Teil des Landesradfernnetzes ist. Gemäß der inzwischen abgeschlossenen Machbarkeitsstudie „Radschnellverbindungen in Stuttgart“ soll eine Radschnellverbindung von Esslingen nach Stuttgart zukünftig entlang der Hafenbahnstraße realisiert werden. Die Bahnanlagen stellen heute eine starke Barriere für den Fuß- und

---

Radverkehr dar. Der Radverkehr kann die Bahnanlagen heute über die Otto-Hirsch-Brücken (Haupttradrouten 43) oder die Straße „In den Stegwiesen“ queren. Hier sind bereits heute Radverkehrsanlagen (Radfahrstreifen / Schutzstreifen) vorhanden. Für den Fußverkehr besteht mit der Fußgängerunterführung am Bahnhof eine dritte Querungsmöglichkeit.

Die Weinbergwege sind über mehrere Zugänge von der Augsburgers Straße aus zu erreichen.

#### **Geh- und Fahrrecht Stadt Stuttgart und Anlieger**

Auf den Flurstücken 1815, 1816, 1817 und 1818 – welche sich von der Augsburgers Straße bis zum Wettbewerbsgebiet erstrecken – liegt ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Stuttgart – gelegen zwischen den Gebäuden der Fa. Kohlhammer und der Firma Layher. Dieses Recht ist im städtischen Raum derzeit nicht wahrnehmbar, und soll im Rahmen der Neugliederung für die Durchwegung des Wettbewerbsgebiets mehr Aufmerksamkeit erlangen.

#### **22.4 Freiflächen und Gewässer**

Vom Wettbewerbsgebiet aus sind die Weinberge im Osten Obertürkheims gut sichtbar.

Der Vorplatz des Bahnhofs wird durch einige Bäume gegliedert. Entlang der Augsburgers Straße säumt eine Baumreihe den Straßenraum.

Prägend für das Areal ist der die Westgrenze des Wettbewerbsgebiets begleitende offene Raum der Gleisanlagen der Bahn.

Weiter westlich befinden sich mehrere Sport-/Freiflächen.

Ein von der östlichen Hanglage herabführender Bach quert unterirdisch / verdolt das Wettbewerbsgebiet und mündet westlich der Bahnlinie in den Klingenbach.

Der Neckar befindet sich ca. 700 m westlich des Wettbewerbsgebiets.

#### **22.5 Bestehendes Planungsrecht**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart ist der nördliche Teilbereich des Entwicklungsgebiets als Gemischte Baufläche Verwaltung (MV) und der südliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Östlich des Gebietes grenzen eine Gemischte Baufläche Verwaltung (MV) und eine Gewerbliche Baufläche an. Im Westen sind Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Da FNP-Abgrenzungen nicht parzellenscharf zu bewerten sind, kann die angrenzende Fläche für Bahnanlagen, die minimal das Plangebiet tangiert, vernachlässigt werden.

Der FNP stellt für das Gebiet einen Hinweis auf Flächen/Bereiche mit begründetem Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigung dar. Diese Bodenverunreinigungen wurden umfangreich untersucht (Näheres siehe hierzu Ziffer 23.8).

Die Gemischte Baufläche Verwaltung (MV-Bauflächen) ist als Fläche für nicht störendes Gewerbe ohne größere Wohnanteile vorgesehen. Erwartbar wird sich bei der weiteren Konkretisierung der Wohn-/Gewerbeanteile ggf. durch das Wettbe-



werbsergebnis ein größerer Wohnanteil ergeben. Die Entwickelbarkeit kann aus dem FNP durch eine Berichtigung gewährleistet werden. Dabei wäre die Darstellung Gemischte Baufläche Verwaltung in Darstellung Gemischte Baufläche zu berichtigen.

Derzeit ist das Wettbewerbsgebiet baurechtlich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ zu beurteilen. Für das Wettbewerbsgebiet wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 15.12.2020 vom Gemeinderat der Stadt Stuttgart beschlossen. Mit dem neuen Planungsrecht soll eine Entwicklungsperspektive für das Areal ermöglicht und planungsrechtlich festgelegt werden. Unter dem Entscheidungsvorbehalt der städtischen Gremien sollen die Ergebnisse dieses Wettbewerbs Grundlage des Bebauungsplanverfahrens werden.

## **22.6 Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)**

Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, den zukünftigen Flächenverbrauch zu reduzieren und dennoch genügend Bauflächen in allen Nutzungsbereichen (Wohnen, Gemeinbedarf und Gewerbe) zur Verfügung stellen zu können.

Die Stadt hat das Flächenpotenzial des Plangebietes als Baufläche schon vor längerer Zeit erkannt und als eine der ersten Flächen in das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) aufgenommen. Dabei umfasst die NBS-Fläche Nr. 75 „Nördl. Güterbahnhof Obertürkheim“ den nördlichen Wettbewerbsgebietsteil und die NBS-Fläche Nr. 92 „Südl. Güterbahnhof Obertürkheim“ den südlichen Entwicklungsbereich.

## **22.7 Liegenschaftliche Situation**

Das Wettbewerbsgebiet umfasst zwei Flurstücke im Eigentum der Aurelis (Flurstücke 2000/19 und 2000/25 mit zusammen rund 2,6 ha). Ein weiteres im Eigentum der Aurelis befindliches Flurstück 2000/20 ist noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt und kann daher auf absehbare Zeit nicht in ein späteres Bebauungsplanverfahren einbezogen werden.

Insgesamt muss das zu entwickelnde Konzept für das Wettbewerbsgebiet also auch ohne das Flurstück mit der Nummer 2000/20 schlüssig sein und baurechtlich (z.B. hinsichtlich Abstandsflächen usw.) funktionieren.

Auf dem derzeitigen Flurstück 2000/19 liegt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutsche Bahn AG. (Verlegung s. Ziff. 23.3.2)

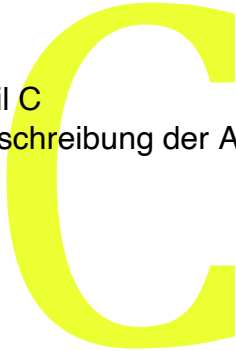
Die SWSG hat mit kürzlich abgeschlossenem Kaufvertrag ein noch zu bildendes nördliches Teilstück käuflich erworben. Somit steht für das MU bereits fest, wer die städtebauliche Planung in Zukunft umsetzen wird.

## **22.8 Topografie**

Das Wettbewerbsgebiet ist nahezu eben. An wenigen Stellen steigt es von Ost nach West um maximal einen Höhenmeter an. Höhendaten des Wettbewerbsgebiets können der Plangrundlage **Anlage 02** entnommen werden.

---

## Teil C Beschreibung der Aufgabe



### **23 Aufgabenstellung**

#### **23.1 Ziel des Wettbewerbs**

Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulich-architektonischen Vorentwurfs. Die vorgeschlagene Gebiets- und Nutzungsgliederung ist das Ergebnis der städtebaulichen Testplanung (**Anlage 05**), die im Vorfeld des Wettbewerbs in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen erarbeitet wurde. Hieraus ergeben sich für die weitere Planung folgende Zielwerte einer angemessenen baulichen Nutzung.

Der städtebauliche Vorentwurf muss ein Bebauungskonzept mit einer überzeugenden städtebaulichen Grundorganisation entwickeln, das den verschiedenen Nutzungsbereichen des Wettbewerbsgebietes mit ihren jeweils völlig unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird. Wesentliche Teile der Aufgabenstellung resultieren aus der Testplanung.

Für das Wettbewerbsgebiet wird eine zukunftsfähige Entwurfslösung gesucht, die sich in den Kontext des Ortes einfügt und für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche typische, praktikable und vorausschauende, angemessene Baustrukturen aufzeigt. Das Bebauungskonzept muss an einer städtebaulich-freiräumlich, funktional, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Entwicklung ausgerichtet sein.

Die Unterschiedlichkeit der beiden Bereiche – MU und GE – muss sich in einer für den jeweiligen Bereich ablesbaren typologischen Gebäudekonstellation und Baukörpergliederung widerspiegeln. Diese muss dem Umstand Rechnung tragen, das für den nördlichen Teil (MU) das Bauprogramm bereits feststeht, während im südlichen Teil (GE) nur eine Bandbreite möglicher Nutzungen und Nutzer angenommen werden kann. Eine eindeutige Adressbildung gehört dazu. Insbesondere der nördliche Bereich des Gewerbegebietes muss von der Augsburger Straße aus erkennbar sein.

Das gesuchte Bebauungskonzept soll durch seine städtebauliche Gestalt, Gliederung und Maßstäblichkeit eine konzeptionelle Antwort auf die stadträumliche Situation geben.

Eine besondere Herausforderung stellt die Lagesituation

a) in zweiter Reihe zur Augsburger Straße und ihre Adressbildung und

b) entlang der Bahntrasse Stuttgart-Ulm als "bahnseitiger" Stadteingang und damit stadtbildprägende Situation

dar, und soll konzeptionell und gestalterisch beantwortet werden.

## 23.2 Stadträumliche und funktionale Gliederung, Bauvolumen

### Städtebauliche Gliederung

Das Wettbewerbsgebiet muss in planungsrechtlicher Perspektive im nördlichen Teilbereich als ein urbanes Mischgebiet (im folgenden MU benannt) mit dem Schwerpunkt Wohnen und in einem südlichen Teilbereich als ein Gewerbegebiet (im folgenden GE benannt) mit einer Privatstraße zu dessen Erschließung entwickelt werden. Eine Gliederung der beiden Bereiche erfolgt durch die Verlängerung des vorhandenen Stichts (Flst. 1807) von der Augsburger Straße aus.

Im südlichsten Wettbewerbsgebietsteil ist eine Grünfläche für den Artenschutz gesetzt.

Die vorgeschlagene Gebiets- und Nutzungsgliederung ist das Ergebnis der städtebaulichen Testplanung (**Anlage 05**) im Vorfeld des Wettbewerbs in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, in der auch Ziele des NBS Berücksichtigung finden. Hieraus ergeben sich für die weitere Planung folgende Zielwerte einer angemessenen baulichen Nutzung.

Das Wettbewerbsgebiet ist dabei in folgende Bereiche zu gliedern:

- Im Norden ein Urbanes Gebiet (Baufeld MU) gemäß §6a BauNVO mit einem Zielwert von 19.890 m<sup>2</sup> BGF oi, Baufeldgröße Zielwert 9.255 m<sup>2</sup>
- Im Süden ein Gewerbegebiet (Baufeld GE) gemäß §8 BauNVO mit einem Zielwert von 22.552 m<sup>2</sup> BGF oi, incl. eines Parkhauses mit 300 Stellplätzen. Die Baufeldgröße für das GE und der privaten Erschließung umfasst einen Zielwert von 10.240 m<sup>2</sup> davon bebaubar mind. 8.213 m<sup>2</sup> zzgl. des Flächenpotentials des Nachbarstreifens von ermittelten 2.336 m<sup>2</sup>
- Im Süden ist Grünausgleich/Artenschutzfläche mindestens gemäß Gutachten agIR auszuweisen

Als Bruttogeschossfläche (BGF) wird die Bruttogrundfläche gemäß DIN 277 (Regelfall) betrachtet.

### Städtebau

Die städtebauliche Fragestellung bezieht sich auf die Abwägung zwischen der überbauten Grundfläche und der Höhenentwicklung, der sich hieraus ergebenden städtebaulichen Körnung und Gliederung, sowie der Qualität der realisierbaren Freiräume. Der Städtebau ist immer mit einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit, der stadträumlichen Wirkung und Auswirkung auf die Freiflächen sowie gegenüber den klimatischen Auswirkungen abzuwägen. Die schalltechnischen Ergebnisse aus der

---

Untersuchung (**Anlage 10**) müssen unbedingt Berücksichtigung in die Planung finden und hierbei der Städtebau und die Gebäudestellung auf die Lärmeinwirkungen schützend bzw. abschirmend reagieren. Besondere Bedeutung wird auch der singulären Schallquelle „Maschinenanlage Kohlhammer“ beigemessen.

### **Freiflächen**

Die Freiflächen sollen eine angemessene Aufenthaltsqualität erhalten. Das freiräumliche Umfeld soll die Attraktivität der entstehenden Wohnräume und der Gewerbeflächen unterstützen, d.h. den Anforderungen an wohnraumnahe Freiräume gerecht werden, und gleichzeitig zukünftigen Arbeitsplatzmodellen auch abseits von Schreibtisch und Werkstatt förderlich sein. Hierzu werden sowohl gebäudebezogene Nutzungsvorschläge als auch freiraumplanerische Gestaltungsvorschläge erwartet. Nicht nur im Sinne der Erschließung soll ein System der Vernetzung und Durchwegung entstehen.

Für das Wettbewerbsgebiet soll ein Gebäude- und Freiraumkonzept entwickelt werden, das grundsätzliche Belange einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und klimaangepassten Entwicklung berücksichtigt. Hierzu gehören u.a. Aspekte der Durchgrünung, der Durchlüftung und des Regenwassermanagements.

### **Haupterschließung**

Für die KfZ-Erschließung des Wettbewerbsgebiets bietet sich an, den von der Augsburger Straße kommenden, schon heute bestehenden Stich zu nutzen. Der Übergangsbereich vom Stich der Augsburger Straße in die Verlängerung soll über seine Gestalt zur Adressbildung beitragen. Die Anfahrbarkeit der vorhandenen Rampe der Firma Paule soll gewährleistet bleiben.

Die Haupterschließung setzt sich zusammen aus einer Fahrbahn von mindestens 6,5 m Breite und einem nördlich der Fahrbahn liegenden Gehweg von 2,50 m Breite.

Diese später voraussichtlich öffentliche Erschließung sowie alle gebietsinternen Erschließungen müssen für alle gebietstypischen Bemessungsfahrzeuge (Lastzüge, Müll, Rettungsfahrzeuge) inklusive Schwenkradien und Wendelösungen ausreichend ausgelegt sein.

Sofern eine stichförmige Erschließung gewählt wird, ist an deren Ende eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage erforderlich.

Eine Kfz-Erschließung des nördlichen Planbereichs (MU) vom Bahnhof aus ist nicht vorzusehen.

## **23.3 Nutzungsbausteine und deren Anforderungen**

### **23.3.1 Nördlicher Teilbereich: Urbanes Gebiet (MU)**

#### **Nutzung**

Das nördliche Teilgebiet ist als gemischtes, urbanes Gebiet mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung zu bilden, und soll einen Bezug zum Bahnhofsvorplatz und zum Obertürkheimer Ortskern herstellen. Es soll sich als zeitgemäßer Wohnstandort mit Quartierscharakter und Angeboten für unterschiedliche Lebensmodelle prä-

sentieren: Microwohnen für den mobilen Stadtnomaden, aber auch langfristig ausgerichtetes Familienwohnen mit Einbindung in die vorhandene Nachbarschaft. Infrastrukturelle Elemente dienen dem Übergang zum Ortszentrum und schaffen Urbanität und Aufenthaltsqualität gleichermaßen.

Neben dem Schwerpunkt Wohnnutzung können Büroräume sowie eine Kindertagesstätte am Standort untergebracht werden. Zum Bahnhofsvorplatz im Norden können auch publikumsintensivere Nutzungen zur Belebung der Erdgeschosszone vorgeschlagen werden; z.B. Co-working-, Meetingräume. Weiterhin können im Sinne eines Urbanen Gebiets kulturelle und soziale Nutzungen integriert werden.

Es ist vorgesehen, diesen Planbereich planungsrechtlich mit dem Gebietscharakter eines Urbanen Mischgebiets (MU § 6a BauNVO) zu entwickeln. Die Wohnnutzung soll ca. 80% der BGF oi. betragen. Die Büro- und Ladenflächen sowie Kita sollen ca. 20% der BGF betragen.

Aufgrund der Standortgunst in Ortsmitten- und Bahnhofsnähe eignet sich der nördliche Wettbewerbsgebietsteil für ein differenziertes Wohnungsangebot; die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge sollen durch Vielfalt geprägt sein.

Für das Wohnungsgemenge im Wettbewerbsgebiet sind folgende Orientierungsgrößen vorzusehen. Übergeordnet müssen die Wohnflächengrenzen des Förderprogramm Wohnungsbau BW für alle Wohnungen eingehalten werden:

	Größe Wohnfläche	Anteil Anzahl am Wohnungsgemenge
1-Zimmer-Wohnung	max. 45 m <sup>2</sup>	30 %
2-Zimmer-Wohnung	max. 60 m <sup>2</sup>	20 %
3-Zimmer-Wohnung	max. 75 m <sup>2</sup>	20 %
4-Zimmer-Wohnung	max. 90 m <sup>2</sup>	20 %
5-Zimmer-Wohnung	max. 105 m <sup>2</sup>	10 %

Die Wohnqualität wird durch Angebote (lärmgeschützter) privater Freisitze wie nutzbar bemessener Balkone oder Loggien gefördert. Das Angebot kann durch gemeinschaftliche Freibereiche wie Terrassen oder Dachterrassen auch in Abstimmung mit Erschließungsflächen ergänzt werden.

Neben den unterschiedlichen Wohnungstypologien soll auch das Angebot rund um die Immobilie für eine breite Bewohnerschicht attraktiv gestaltet sein. So gehören beispielsweise Kinderwagen-, Rollatoren- und Fahrradabstellplätze sowie Gemeinschaftsräume, Freiflächen für die Gemeinschaft und Spielflächen zur Gebäude- und Freiflächengestaltung dazu.

Die Gebäude sollen in den verschiedenen Geschossen die räumliche Verteilung unterschiedlicher Wohnformen darstellen. Dabei geht es um flexibel nutzbare, barrierefrei erreichbare Wohnformen, z.B. zusammenlegbare Wohnungen, Wohnungen im Alter, eine Pflege-WG mit acht Plätzen (265 m<sup>2</sup> NGF), Single-Wohnungen, Wohnungen für Wohngruppen, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einkommensstrukturen (Sozialwohnungen, Niedrigpreiswohnungen und marktübliche Wohnungen) sowie gemäß den Anforderungen nach SIM (nächster Absatz).

---

### **Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) ist zu berücksichtigen ([https://www.stuttgart.de/leben/wohnen/wohnbauentwicklung\\_170104.php](https://www.stuttgart.de/leben/wohnen/wohnbauentwicklung_170104.php)). Das SIM ist ein Mittel für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart. In Stuttgart fehlen insbesondere Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen. Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell erfolgt eine Sicherung, einen bestimmten Anteil des Bauvolumens für neu geschaffene Wohnungen für geförderten Wohnraum festzulegen. Das SIM ist auf das Vorhaben anzuwenden.

Inhalt des Entwurfs muss daher ein Vorschlag für die Verteilung der Wohnungen nach dem SIM sein. Das Verhältnis ist im konkreten Fall folgendermaßen gestaffelt:

- 30 % der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogeschossfläche muss für die Wohnbauförderung gesichert sein.
- Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher (Bindungsfrist 20 Jahre) und Sozialmietwohnungen (Bindungsfrist 30 Jahre).
  - $\frac{2}{3}$  der 30 % sind für Sozialmietwohnungen, darunter:
    - mind. 10 Sozialmietwohnungen, gefördert als besonderer sozialer Mietwohnraum zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung (vgl. VwV Wohnungsbau BW 2020/2021),
    - mind. 2 Wohnungen mit mind. 4-5 Zimmer-Sozialwohnungen für große Familien.
  - $\frac{1}{3}$  der 30 % sind für Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher und / oder im Stuttgarter Eigentumsprogramm -SEP- (vormals PWE Preiswertes Wohneigentum) vorzusehen.

### **Übergang zum Bahnhofsbereich**

Im Norden grenzt das Wettbewerbsgebiet an den Bahnhofsbereich Obertürkheim an. Eine Anbindung und räumliche Verbindung an diesen sowie an das Obertürkheimer Zentrum sind herzustellen.

In den Erdgeschossen sind hier publikumsrelevante Nutzungen unterzubringen. Einzelhandel ist nur untergeordnet zum zentralen Bereich der Ortsmitte Obertürkheim möglich. In den Obergeschossen sollen Büros und Räume für Dienstleistungen das Nutzungsangebot ergänzen. Die Büroflächen sind in ein bis zwei Gebäuden/Hauseinheiten zu konzentrieren, um eine spätere Realteilung zu ermöglichen. Auf dem Flurstück-Nr. 2000/19 befinden sich im Übergangsbereich zum Bahnhofsvorplatz stadträumliches Mobiliar wie Glascontainer und ein WC-Häuschen, die dem Bahnhof zuzuordnen sind. Im Entwurf soll eine Ordnung dieses Mobiliars mitgedacht werden.

### **Kindertagesstätte**

Bei der Planung ist auch eine Kindertagesstätte vorzusehen. Die erforderlichen Kita-Plätze sind entsprechend der voraussichtlich realisierten Wohnungsanzahl darzustellen. Die Kita-Kinder benötigen einen geschützten Außenbereich. Es ist überschlüssig von einer 7-gruppigen Kindertagesstätte auszugehen:

4 Gruppen Ganztags 0-3: 40 Kleinkindplätze

1 Gruppe Ganztags 0-6: 5 Kleinkindplätze; 10 Plätze für 3- bis 6-Jährige

2 Gruppen Ganztags 3-6: 40 Plätze für 3- bis 6-Jährige

Mindestens eine der Kleinkindgruppen sollte räumlich so flexibel geplant werden, dass eine Umwandlung in eine Gruppe 3-6 J. möglich wird.

Für 7 Gruppen kann mit einer Hauptnutzfläche von 797 m<sup>2</sup> zuzüglich entwurfsabhängiger Flächen (ca. 38,5 %) und sonstiger Verkehrsflächen (ca. 12 %), d.h. zusammen zuzüglich pauschal rund 50 % der Hauptnutzfläche ca. 399 m<sup>2</sup> geplant werden. Dies ergibt einen Raumbedarf von insgesamt ca. 1.196 m<sup>2</sup>. Die Außenfläche ist mit rund 950 m<sup>2</sup> anzusetzen.

### 23.3.2 Südlicher Teilbereich: Gewerbegebiet (GE)

#### **Nutzung**

Für das Gewerbegebiet südlich der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE wird ein Planungskonzept gefordert, welches eine möglichst weite und flexible Bandbreite von Nutzern und Nutzungen abbilden kann. Dies können sein: Büros, Handwerk, Forschung und Entwicklung, Light Industrial – also Produktion und Lager; ggf. bietet der vorhandene Gleisanschluss (über das (noch) nicht freigestellte Flurstück Nr. 2000/20, **Anlage 02**) Standortvorteile für bahnaffine Nutzer. Es soll ein räumliches Angebot entstehen, in dem sowohl eine Reihe von Handwerksbetrieben als Einzelnutzer (Büro über Werkstatt) seine Bleibe findet, aber auch ein wertigerer und prägender Bürobau (Dienstleistung, Verwaltung) entstehen kann. Typologisch stellt sich der Auslober eine Büro-Hallen-Kombination vor, die Funktion, Nutzungsvielfalt und Flexibilität im Flächenangebot verbindet – also gleichermaßen single- aber auch multitenantfähig ist und abschnittsweise oder durchgängig realisiert werden kann.

#### **Adressbildung**

Der verlängerte Stich von der Augsburgerstraße kommend stellt die Adresse des gesamten Areals und damit auch den "Auftritt des Quartiers" im Stadtraum dar. Es wird daher eine funktionale und gestalterische Auseinandersetzung mit dem Gebietsauftakt des südlichen Teilbereichs erwartet (Hochpunkt o.ä.). Dieser Eingang von Norden in das Gewerbegebiet soll von der Augsburgerstraße aus sichtbar und adressbildend sein.

#### **Südliches Ende der Bebauung**

Durch das Wettbewerbsgebiet führt ein verdolter Gewässerlauf, von den Weinbergen kommend, in den Wassergraben auf der westlichen Gleisseite (Lagedaten in **Anlage 02**). Der Kanal darf nicht überbaut werden; eine Verlegung ist nicht vorgesehen.

#### **Typologie und Bürostruktur**

Für die Gewerbebauten wird typologisch nach einer Büro-Hallen-Kombination gesucht. Typischerweise werden über nahezu vollflächigen Hallen mit einer lichten Höhe von 6,5 m im Erdgeschoss Büroetagen ermöglicht. Die Hallen, auch Serviceflächen genannt, sollen für Produktion, Lager, Labore, Ausstellungsflächen und dergleichen ausbaufähig sein. Die Büros sollen alle gängigen Büroformen inkl. der sogenannten Bürolandschaft aufnehmen können. Ein drei-bündiger Grundriss und Bürotiefen von 14-16 m scheinen dafür ideal.

Neben der Bürostruktur sollen flexible Flächenpotenziale für Coworking, Meeting und Conference entstehen. Dabei können verschiedene Nutzereinheiten vorgeschlagen werden.

Die Bebauung soll flächen- und erschließungseffizient sein.

---

### **Nachbarstreifen, östlicher Teilstreifen**

Ein östlicher Teilstreifen des ist zurzeit als Parkierungs- und Anlieferungsfläche bzw. zu Lagerzwecken an östlich benachbarte Betriebe vermietet. Der Nachbarstreifen ist in die Gestaltung des Wettbewerbsgebiets mit einzubeziehen. Folgende Nutzungen/Zwecke sind auch zukünftig sicherzustellen (siehe **Anlage 06**):

- Fa. Paule: rückwärtige Andienung Rampe, evtl. mit exklusiver Andienzone von der HAUPTerschließungsstraße kommend
- Augsburgener Straße 712: Feuerwehrzufahrt (die bestehenden Interimsparkplätze werden in das Parkhaus überführt)
- Fa. Kohlhammer: Rangierfläche zur Andienung Maschinenanlage (die bestehenden Interimsparkplätze werden in das Parkhaus überführt), ggf. Anfahrbarkeit der Maschinenanlage für Containertransport

Eine weitere bestehende Vermietung (Fa. AKL, Lagerfläche, derzeit parallel zur Andienung von Fa. Paule angeordnet) wird zukünftig entfallen.

Der Überbau (sog. „Nase-B2“) der Liegenschaft Augsburgener Straße 712 wird voraussichtlich entfernt. Die Fläche kann in den Konzepten überplant werden.

Dieser Teilstreifen als Abgrenzung zu den Nachbarn soll im Planungskonzept städtebaulich bewältigt werden (vgl. **Anlage 06, 07**, zu gewährleistende Rechte).

### **Wegerecht der DB**

Das auf dem Wettbewerbsgebiet liegende Geh- und Fahrrecht der DB soll zukünftig auf die HAUPTerschließungsstraße und die Privatstraße des GE verlegt werden. Eine zweite Ausübung des Wegerechts soll im Bereich der Wendemöglichkeit vor dem Parkhaus möglich sein.

### **Baurechtliche Vorgaben**

Das geplante Gewerbegebiet GE soll auf einem Baufeld entstehen. Das Baufeld muss bezüglich der baulichen Dichte ca. 22.552 m<sup>2</sup> BGF erreichen, dies entspricht einer GFZ von 2,75.

Alle baurechtlichen Anforderungen müssen – auch im Falle einer späteren Zerlegung – auf dem eigenen Flurstück abgebildet werden können (Erschließung, Abstandsflächen, usw.)

### **Parkhaus**

Die BGF des Parkhauses ist in der zuvor genannten BGF des GE inkludiert.

## **23.3.3 Südlichster Teilbereich Grün, Flächen für den Artenschutz**

Der vorhandene unterirdische Kanal in Ost-Westrichtung grenzt das südliche Teilgebiet (GE) von einer vorgesehenen Grünfläche im südlichsten Teil des Wettbewerbsgebiets ab.

Das südlichste Teilstück des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplanes soll als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche dienen und für die weitere Planung unangetastet bleiben. Eine entsprechende Fläche im Umfang von mindestens 3.500 m<sup>2</sup> (exklusive Überbau Fa. Layher) gemäß Gutachten agLR ist im städtebaulichen Konzept als Fläche für den Artenschutz darzustellen.



Der vorhandene Hallenüberbau, die Spritzkabine und der Schornstein (Überbau Fa. Layher) innerhalb der vorgesehenen Grünfläche im südlichsten Wettbewerbsbereich verbleiben bis auf Weiteres als Überbau auf dem Wettbewerbsgebiet.

## **23.4 Weitere Rahmenbedingungen und Anforderungen betreffend MU und GE**

### **23.4.1 Erschließung, Anbindung**

#### **Anbindung nördlicher Wettbewerbsgebietsteil (MU)**

Der nördliche Wettbewerbsgebietsteil soll zur Schaffung einer Quartiersqualität weitestgehend autofrei geplant werden. Hierfür ist ein Parkierungskonzept vorzuschlagen.

Analog zur Testplanung ist von einer eingeschossigen Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Haupterschließungsstraße an südöstlicher Stelle des nördlichen Wettbewerbsgebietsteils (MU) auszugehen.

Der Bahnhofsbereich im Norden ist nicht für den motorisierten Individualverkehr freigegeben.

Eine Durchquerung für Fußgänger und Radfahrer durch das MU in Nord-Süd-Richtung ist vorzusehen. Anfang und Ende der Durchwegung muss durch einen attraktiven Auftakt in das Quartier gestaltet werden. Die Orientierung und Nutzung der Durchwegung muss intuitiv erfassbar sein; über diese Stadträume können erforderliche Rettungswege und Andienungswege (Umzug u.a.) ausgewiesen werden.

Diese Fuß-/Radwegverbindung soll sich im GE bis zur Einmündung zwischen den Firmen Kohlhammer und Layher fortsetzen.

Angebote und Einrichtungen zur Förderung eines autoarmen Quartiers, wie beispielsweise die Überwindung der letzten Meile durch eine Paketabholstation oder einer Lastenradlogistik, können ergänzt werden.

#### **Anbindung südlicher Wettbewerbsgebietsteil (GE)**

##### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung verläuft gemäß Testplanung auf der Ostseite des Wettbewerbsgebiets, um die zwingend zu gewährleistenden Erschließungsrechte der östlich angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

Die innere Erschließung muss den Anforderungen an eine gewerbliche Erschließung genügen; im Querschnitt ist eine Fahrbahn von 6,50 m mit entsprechenden Radien/Ausrundungen und ein einseitiger Gehweg auf der Westseite von 2,5 m vorzusehen.

Die Andienung der Maschinenanlage auf der Westseite des Gebäudes der Firma Kohlhammer (mit Containern) erfolgt derzeit und zukünftig über die Zuwegung zwischen den Firmen Kohlhammer und Layher in Richtung Augsburgs Straße.

Des Weiteren ist die rückwärtige Lage der Feuerwehrezufahrt Flurstück-Nr. 1805/2 (Augsburger Straße 712) einzuplanen.

Die innere Erschließung nach Süden zur Erschließung des zukünftigen Gewerbaufeldes soll weiter südlich eine Anbindung an die Nachbarflurstücke, 1817 und 1818 erhalten (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Stutt-

---

gart), und so eine Durchwegung zwischen den Flurstücken der Firmen Kohlhammer und Layher (Flurstück-Nrn. 1818/1, und 1806) in Richtung Augsburgs Straße erlauben (**Anlage 07**).

#### **23.4.2 Mobilitätsangebote und Parkierung**

Trotz der Nähe zum Obertürkheimer Bahnhof wird die Erreichbarkeit des Quartiers auch mit dem motorisierten Individualverkehr weiterhin eine wichtige Rolle spielen und erfordert somit auch ein angemessenes Parkierungsangebot. Hierfür ist ein Parkierungskonzept zu entwickeln.

##### **Parkierung Urbanes Gebiet MU:**

Die notwendigen Stellplätze für das nördliche Teilgebiet (MU) sind nach derzeitiger Planungsabsicht in einer Tiefgarage auf dem Baufeld MU nachzuweisen.

Ebenso ist die Einrichtung von Carsharingplätzen, Fahrradabstellplätze, auch für Lastenräder, etc. zu berücksichtigen.

Für die Wohnnutzung kann der Stellplatzschlüssel gemäß der städtischen Stellplatzsatzung für Wohnnutzung reduziert werden:

Für die Wohnnutzung ist ein Stellplatzschlüssel von 0,7 ST/ je Wohneinheit nachzuweisen.

Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze nach der Landesbauordnung für Nicht-Wohn-Nutzungen kann aufgrund der Nähe zum Obertürkheimer Bahnhof und dem ÖPNV-Netz verringert werden. Grundlage ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in Baden-Württemberg. Zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze liegt die VwV Stellplätze (dort u.a. Anhang I, B) als **Anlage 14** bei. Für die Ermittlung ist der Mittelwert der dort genannten Berechnungsgrößen anzuwenden.

Für die Nicht-Wohnnutzung innerhalb des nördlichen Teilgebiets (Urbanes Gebiet MU) sind mindestens die baurechtlich notwendigen Stellplätze und maximal das 1,1-fache der baurechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

##### **Parkierung Gewerbegebiet:**

Die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr betrifft insbesondere das zukünftige Gewerbegebiet. Auf dem Baufeld GE soll der Stellplatzbedarf aus den zukünftig neuen Gewerbebauten, aus den umzuverlagernden Interimsstellplätzen der Nachbarn und aus dem allgemeinen Parkdruck der Nachbarschaft, in einem Parkhaus mit 300 Stellplätzen untergebracht werden.

Das Parkhaus ist in der Testplanung an südlichster Stelle des GE mit vorgelagerter Wendemöglichkeit positioniert, um eine zusammenhängende Vermarktung der gewerblichen Flächen dem Parkhaus vorgeschaltet zu ermöglichen.

Im Rahmen des Wettbewerbs kann das Parkhaus auch mittig im GE positioniert werden. In diesem Fall sind daraus folgende Konsequenzen (Wendemöglichkeiten, Erschließungsflächenverbrauch, Flächenvermarktung usw.) darzulegen.

##### **Mobilitätspunkt Bahnhof Obertürkheim**

Der Bahnhof Obertürkheim ist bereits heute wichtiger Verknüpfungspunkt zwischen S-Bahn, Bus, P+R, Radverkehr und Sharingangeboten. Diese Funktion soll durch

den Ausbau zum Mobilitätspunkt weiter gestärkt werden. Direkt angrenzend zur Buswendeanlage und zum Abgang zur S-Bahn sind im Erdgeschoss der Neubauung Flächen für eine Mobilitätsstation vorzusehen. Wesentlicher Bestandteil ist eine Fahrradstation mit mindestens 200 gesicherten Radabstellmöglichkeiten sowie ergänzende Service- und Informationsangebote. Fahrradstellplätze können auch gestapelt werden.

### **Weitere Mobilitätsangebote**

Innerhalb des gebietsbezogenen Stellplatzangebots sind an geeigneter Stelle Mobilitätspunkte mit Schwerpunkt E-Mobilität (E-Auto-, E-Bike-Stellplätze) inklusive entsprechender Ladeinfrastruktur sowie gegebenenfalls Carsharingplätze und Fahrrad-Stellplätze im allgemeinen vorzuschlagen.

Diese Stellplätze sollen flächensparend an geeigneter Stelle im Bereich der Parkierungsbauwerke konzentriert werden.

Neben den funktionalen Anforderungen z.B. einer effizienten Erschließung sind auch die städtebaulichen-gestalterischen Auswirkungen der Parkierungsanlagen zu beachten (z.B. Lage der Tiefgaragenzufahrt im MU, Gestaltung des Parkhauses).

Außer Besucherparkplätzen in angemessenem Umfang sind keine öffentlichen Stellplätze vorzusehen.

## **23.5 Freiraum und Umweltschutz**

### **23.5.1 Freiflächen**

Teil einer attraktiven Quartiersentwicklung ist die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die Gestaltung der Erschließungs- und der Grundstücksfreiflächen als identitätsstiftende, flexibel und mehrfach nutzbare Räume sind im Kontext zur Gebäudestruktur von hoher Bedeutung.

Attraktive Aufenthaltsbereiche und ein Angebot an nutzbaren, klimaaktiven Freiräumen dienen nicht nur den dort wohnenden und arbeitenden Menschen unterschiedlicher Generationen, sondern unterstützen gleichzeitig ökologische Funktionen (Bepflanzung, Verschattung, Nachtauskühlung, Versiegelungsgrad, Wassermanagement u.a.).

Jede baulich nicht benötigte Fläche ist möglichst zu begrünen bzw. zu bepflanzen; dann sind ausreichende Standortqualitäten wie tiefgründige Wurzelräume vorzusehen. Baumstandorte im Bereich von Tiefgaragen sind mit einem Erdanschluss herzustellen oder mit einer ausreichenden, mindestens aber 1 m hohen partiellen Substratauflage vorzusehen. Bei Pflanzungen sind tiefwurzelnde Bäume über Tiefgaragen ausgeschlossen.

Den Planungen des Freiraums sind die im SIM hinterlegten Stadtqualitäten der Innenentwicklung zugrunde zu legen einschließlich der quantitativen Mindestflächen für die Grün- und Spielflächenversorgung.

Eine Grünfläche am gesamten westlichen Wettbewerbsgebietsrand entlang der Bahngleise kann ebenfalls dem Artenschutz dienen. Diese Fläche wird, wenn er-

---

forderlich und soweit möglich – neben der großen Grünfläche im Süden des Wettbewerbsgebiets – als Eidechsenhabitat entwickelt.

Die vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen sollen einfach und wirtschaftlich pflegbar sein.

### **23.5.2 Spielflächen**

Der ausreichenden und qualitätvollen Ausstattung mit multifunktionalen Spiel- bzw. Freizeitflächen für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen soll eine besondere Bedeutung zukommen.

Daher sind im Wettbewerbsgebiet Spielflächen für Kinder und Jugendliche in einem ausgewogenen Verhältnis vorzusehen. Der Richtwertbedarf für Spiel- und Freizeitflächen beträgt 2,5 m<sup>2</sup>/Einwohner. Die Berechnung der Einwohnerzahl erfolgt konzeptabhängig durch die jeweiligen Teilnehmer anhand folgender Rechenregel:

- BGF MU Gesamt abzüglich ca. 20 % (BGF Büro- und Ladenflächen, Kita) = BGF Wohnen
- BGF Wohnen x 0,75 / 70 m<sup>2</sup> = Anzahl der Wohneinheiten
- Anzahl der Wohneinheiten x 2,1 = Anzahl der Einwohner

Dabei wird empfohlen, die Spielflächen der kleineren Kinder (bis 12 Jahren) im Bereich des Urbanen Gebietes, aufgrund der Nähe zu den Wohnungen, für die älteren Kinder und Jugendlichen, aufgrund der Lärmproblematik eher im Bereich des Gewerbegebietes, unterzubringen. Es ist darauf zu achten, dass die geforderten Mindest-BGF des MU und des GE gemäß Zielplanung nicht beeinträchtigt werden. Auf eine gute Erreichbarkeit und Anbindung ist zu achten.

Die rechtliche Grundlage für die Schaffung der öffentlichen Spielflächen sind die Mindestqualitätsstandards des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM), die quantitative Grundlage hierfür ist die Fortschreibung des Spielflächenleitplans 2011/2012 der Landeshauptstadt Stuttgart.

Zudem sollten die gemäß § 9 LBO geforderten Spielplätze frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt und dargestellt werden.

### **23.5.3 Artenschutz**

Im Jahr 2019 erfolgten im Wettbewerbsgebiet Geländeuntersuchungen zu Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Amphibien, Wildbienen und dem Nachtkerzenschwärmer durch das Büro agLR.

Artenschutzrechtlich relevante Art ist die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Mauereidechse. Des Weiteren wurden einige Wildbienenarten nachgewiesen, darunter auch Arten der Vorwarnliste und der Roten Liste Baden-Württemberg. Für die Mauereidechsen sowie für Wildbienen sind am Standort Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) notwendig, welche später ausgearbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Die Mauereidechsen besiedeln im Wettbewerbsgebiet derzeit einen für sie geeigneten Lebensraum von knapp 3.500 m<sup>2</sup>. Daher sind funktionserhaltende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen Anlage von Steinriegeln und/oder Trockenmauern, Anlage von Ruderalvegetation trocken-warmer Standorte) erforderlich.

Mit dem Planungsverzicht auf dem südlichen schmalen Abschnitt (südlicher Teilbereich Grün) im Wettbewerbsgebiet, sowie in einem Bereich entlang der Bahnlinie, können diese innerhalb des Wettbewerbsgebietes untergebracht werden. Die neu anzulegende Größe des Lebensraums, soll sich an der derzeitigen Lebensraumgröße orientieren bzw. diese übersteigen. In das Ausgleichskonzept und Flächen-summe kann – wenn nötig – auch der westliche Wettbewerbsgebietsrand entlang der Gleise, soweit dieser entsprechend entwickelt wird, einbezogen werden. Die CEF-Maßnahmen für die Mauereidechse können mit den Maßnahmen für die Wildbienen kombiniert werden.

Die Faunistische Bestandserfassung und das Artenschutzrechtliche Gutachten liegen als Anlagen dem Auslobungstext bei (**Anlage 11**).

#### **23.5.4 Dach- und Fassadenbegrünung**

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets werden zukünftig Dach- und Fassadenbegrünungen gefordert.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind über die gesamte Dachfläche zu begrünen und mit einer Solaranlage auszustatten. Beides ist dauerhaft zu erhalten. Dabei muss der Schichtaufbau mindestens 12 cm (Gesamthöhe) betragen, inklusive einer Substratschicht von mindestens 8 cm.

Abweichend davon sind 0° bis 5° geneigte Dächer mit einem Schichtaufbau von mindestens 16 cm (Gesamthöhe) auszuführen. Darin ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm und der Einbau von Retentionselementen mit einer wasserspeichernden Funktion und einer Aufbauhöhe von mindestens 6 cm vorzusehen. Wenn ohnehin eine Grauwassernutzung vorgesehen ist, können alternativ auch Tropfschläuche eingesetzt werden. Insgesamt ist durch den jeweiligen Schichtaufbau ein Abflussbeiwert von mindestens 0,3 anzustreben. Für die Begrünung sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum die Solaranlagen nicht verschatten.

Weiterhin sind im Wettbewerbsgebiet die Möglichkeit von Fassadenbegrünungen zu prüfen und in angemessener Weise vorzusehen. Aus stadtklimatischen Gründen sind nach Süden orientierte Fassaden zu priorisieren. Außerdem sollen die Westfassaden zur Bahn begrünt werden. Dies dient neben den ökologischen und stadtklimatischen Funktionen auch der optischen Gestaltung im Hinblick auf die Ansicht bei der Vorbeifahrt mit dem Zug. Die Pflanzung soll bodengebunden sein und über Rankhilfen an den Fassaden befestigt werden. Es sind keine Pflanzträge o.ä. an der Fassade oder auf dem Dach erwünscht.

Die Dach- und Fassadenbegrünung soll einen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt für Insekten und Vögel bieten.

#### **23.5.5 Energetische Leitidee**

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind soweit möglich die Voraussetzungen, um die energetischen Ziele der Landeshauptstadt zu erreichen, bereits zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres Energiekonzepts „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“. Zielvision ist eine klimaneutrale Landeshauptstadt in 2050.

Für das Quartier Güterbahnhof Obertürkheim ist in diesem Zusammenhang eine energetische Leitidee zu entwickeln, die maßgeblich zur Erreichung dieses Ziels

---

beiträgt. Dies bedeutet, dass der Energiebedarf der Gebäude minimiert werden sollte und vor allem durch lokal verfügbare erneuerbare Energien gedeckt werden kann. In diesem Sinne wird ein ganzheitlicher energetischer Ansatz einer wirtschaftlichen und ökologisch optimierten Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkonzepten etc. angestrebt.

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

- Unterschreitung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %
- In Wohngebäuden KfW Effizienzhaus 55 Standard<sup>1</sup>
- Nutzung von Solarenergie im Zusammenhang mit Speichern

Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden großflächig mit Solaranlagen belegt. Über der begrünten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren.

Bei der Konzipierung einer guten städtebaulichen Struktur für die oben genannte Zielsetzung ist vorranglich darauf zu achten, dass optimale städtebauliche Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch und der Nutzung von Solarenergie geschaffen werden. Dazu sind folgende planerische Aspekte zu beachten:

- Die Baukörper sind kompakt, d. h. mit einem geringen Oberflächen/Volumen-Verhältnis (A/V), zu konzipieren.
- Die Baukörper sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie erfolgen kann.
- Um sowohl die Wärmeverluste im Winter, als auch Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasflächenanteil zu optimieren. Dabei ist auf eine gute Belichtung mit einem möglichst hohen Tageslichtanteil zu achten.
- Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass gut nutzbare und wenig verschattete Dachflächen (ggf. auch nutzbare Fassadenflächen) für Solaranlagen zur Verfügung stehen. Auch auf begrünten Dachflächen sind aufgeständert Solaranlagen einzuplanen.
- Die Gebäude sind insgesamt so zu konzipieren, dass ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz möglich ist und akzeptable Raumtemperaturen auch ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zum Sonnenschutz und zur freien Nachtlüftung zu machen. Alle direkt und indirekt durch Reflexion besonnenen Fensterflächen sind mit einem außenliegenden Sonnenschutz zu versehen, gegebenenfalls mit Lichtlenkung.

Derzeit lässt der Auslober eine Energiekonzeption für das Quartier erstellen. Es werden daher im Rahmen des Wettbewerbs keine detaillierten Aussagen zur Energieversorgung erwartet. Gute Ideen und Vorschläge sind jedoch willkommen.

---

<sup>1</sup> Ab 1.7. 2021 gilt die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und ersetzt die derzeitige KfW Effizienzhausförderung. Für Wohngebäude ist der dort genannte Standard Effizienzgebäude 55 (EG 55) identisch mit den Standard KfW Effizienzhaus 55.

### 23.5.6 Klima

Aus stadtklimatischer Sicht ist der Versiegelungsgrad bei einer Gebietsneuplanung möglichst gering zu halten, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen eine angemessene Begrünung vorzusehen und die Neubebauung mit begrünten Dachflächen auszuführen; Fassadenbegrünungen sind zu berücksichtigen. Dabei sollten nach Süden und Westen orientierte Fassaden priorisiert werden.

Außerdem ist die Fläche ganz im Süden gemäß den Anforderungen für den Artenschutz zu gestalten. Die Anordnung der Gebäude darf dem Luftaustausch nicht entgegenstehen; hierzu folgende Hinweise:

Nach Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) wird der südwestliche Bereich des Standorts als Bahnanlagen-Klimatop, der nordöstliche Bereich als Gewerbe-Klimatop beschrieben. Die letztgenannte Zuordnung erfolgt aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sowie des Einflusses der nordöstlich angrenzenden Gewerbeflächen. Beiden wird ein deutlicher Wärmeinseleffekt in der Nacht und eine deutliche Aufheizung am Tage zugeschrieben. Klimarelevante Größen (Temperatur, Feuchte, Wind) sind modifiziert, allerdings ist insbesondere der als Bahnanlagen-Klimatop ausgezeichnete Bereich windoffen und dient als Kaltluftleitbahn.

Neben der thermischen Belastung des Gebiets ist als weiteres stadtklimatisches Merkmal die große Austauscharmut in diesem Abschnitt des Neckartals zu nennen. Bei Strahlungswetterlagen bilden sich parallel zur Neckartalachse abfließende Kaltluftansammlungen mit großer vertikaler Mächtigkeit der Kaltluftschichtung aus. Diese haben eine große Bedeutung für das Stadtklima in Stuttgart. Nächtliche Berg- bzw. Hangabwinde von den Randhöhen und den seitlichen Taleinschnitten werden als lokale bodennahe Kaltluftflüsse in die langsam nach Nordwesten driftende Kaltluftschicht des Neckartals einbezogen. Ein solcher bodennaher Kaltluftabfluss besteht im Wettbewerbsgebiet über der Klinge des Klingenbachs.

Aufgrund der Bedeutung der Strömungen im Wettbewerbsgebiet für das Stadtklima in Stuttgart ist bei der Planung eine ausreichende Durchlüftung des Wettbewerbsgebietes zu berücksichtigen. Es ist auf eine Bebauung zu achten, die durch hinreichend große Abstände zwischen den Einzelgebäuden eine Durchströmung des Wettbewerbsgebiets sicherstellt. Zudem ist ein einheitliches Bebauungsniveau anzustreben und von mehreren Hochhausbauten abzusehen. Die Hinderniswirkung von Baukörpern auf die auf Esslinger Gemarkung entstehenden hinabfließenden und senkrecht zur Talsohle des Neckartals orientierten Strömungen ist zu minimieren. Senkrecht zur Talachse des Neckartales orientierte Lüftungsachsen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Im Bereich der Haupteinschließung am Eingang von Norden in das GE wäre ein Akzent im Sinne einer städtebaulichen Überhöhung mit moderater Bauhöhenentwicklung dennoch denkbar.

Es sind zudem besondere Begrünungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine deutliche Durchgrünung des Gebiets mit großkronigen Laubbäumen mit angemessener Standortanspruch vorzusehen, welche die nachteiligen Wirkungen der thermischen Belastung und der mangelnden Durchlüftung minimieren.

### 23.5.7 Lärmschutz

Die FIRU Gfl mbH hat eine schalltechnische Untersuchung, mit Stand vom 15.09.2019 (Entwurf, Bericht Nr. P18-102/E2) für das Wettbewerbsgebiet zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Straßen, zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm im Wettbewerbsgebiet erstellt. Die Ergebnisse sind folgend zusammengefasst:

#### **Verkehrslärmerhöhung**

Die Verkehrslärmerhöhungen sind nach der 16. BImSchV unwesentlich.

#### **Verkehrslärm**

Der Schienenverkehrslärm überschreitet am Rande des Plangebiets mit mehr als 75 dB(A) tags und mehr als 70 dB(A) nachts deutlich die Schwellen zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Darüber hinaus werden die Orientierungswerte in Mischgebieten (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) und in Gewerbegebieten (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) teilweise deutlich überschritten.

Der Straßenverkehrslärm insbesondere aus der Augsburger Straße ist ebenfalls zu berücksichtigen. Laut der Lärmkartierung der Stadt Stuttgart von 2017 sind am Rande des Plangebiets zur Augsburger Straße Lärmpegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) tags und über 45 dB(A) nachts zu erwarten.

#### **Gewerbelärm**

Im geplanten Gewerbegebiet überschreiten Gewerbelärmeinwirkungen durch die Anlage Kohlhammer an den zugewandten Fassaden des südlichsten geplanten Gebäudes im GE den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) am Tag).

Weiterer Gewerbelärm wird an den Westfassaden der parallel zur Bahnstrecke geplanten Gebäude im MU (Immissionsrichtwert Nacht (45 dB(A)) um bis zu 1 dB(A) überschritten. Am Tag ist im MU nicht mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts (63 dB(A)) zu rechnen.

Im GE wird der Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm (50 dB(A)) an den Ostfassaden der Gebäude im GE überschritten.

Der vollständige Bericht ist als **Anlage 10** beigefügt.

#### **Lärmschützende Bebauung**

Der Umgang mit den vorhandenen Lärmimmissionen stellt eine Herausforderung dar. Wichtiger Bestandteil der Aufgabenstellung und Teil der Bewertung ist deshalb der städtebauliche Umgang mit dem Lärm. Lösungen zum Umgang mit dem Lärm sollen entwickelt werden; die Ansätze sollen dabei deutlich über die Ideen der Testplanung hinaus gehen.

Das MU und das GE sind gegen den Schienenlärm von Westen z.B. durch bauliche Maßnahmen, Abschirmung und Orientierung zu schützen. Eine bahnparallele Bebauung mit abschirmender Gebäudesetzung kann dem Lärmeintrag entgegenwirken.

An den der Bahnstrecke direkt zugewandten Fassaden einer westlichen Baureihe sind Aufenthaltsräume ausgeschlossen. Für die übrigen nicht innerhalb des ge-



schützten Quartiers liegenden Fassadenseiten sind Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Grundrissorientierung, passive Maßnahmen) notwendig. Ein besonderes Augenmerk muss auch auf mögliche Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) gelegt werden, weil diese nicht durch Schallschutzfenster geschützt werden können.

Aufgrund der Lärmsituation allgemein und im Besonderen durch die auf der Westseite des Gebäudes Augsburgs Straße 722 (Fa. Kohlhammer, Flurstück-Nr. 1818/1) befindliche Maschinenanlage sind Betriebsleiterwohnungen oder ähnliche schutzbedürftige Nutzungen im GE nicht gewünscht. Die Maschine befindet sich auf dem Wettbewerbsgebiet und soll zunächst dort erhalten werden. Dies ist bei der Positionierung von Gewerbebauten bzw. des Parkhauses entsprechend zu berücksichtigen.

An den diesem Gebäude zugewandten Fassaden können zudem ohne zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Büroräumen liegen.

Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Wettbewerbsgebiets bzw. zwischen den Teilbereichen des Wettbewerbsgebiets sind emittierende Nutzungen (im GE) in Richtung MU bzw. angrenzend an das MU zu vermeiden.

## 23.6 Geotechnik

Das Ingenieurbüro Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH hat jeweils einen geotechnischen Bericht zum Teilgebiet MU (20.03.2020) und Teilgebiet GE (29.04.2020) erstellt.

### Grundwasserspiegel

Das Grundwasser unter dem Wettbewerbsgebiet fällt nach Nordwesten ab; der Strom ist zum Neckar hin gerichtet. In der hydraulischen Karte der Stadt Stuttgart kann der Grundwasserspiegel in einer Höhe von ca. 224,0 m NN bis 224,5 m NN abgeleitet werden. Bei den eigenen Messungen des Ingenieurbüros lag der Grundwasserstand bei ungefähr 224 m NN. Die Geländeoberfläche des Wettbewerbsgebiets liegt derzeit im Bereich des MU zwischen ca. 229,0 m NN und ca. 231,0 m NN und im Bereich des GE zwischen ca. 229,5 m NN und ca. 230,2 m NN. Das spätere Gelände soll etwa bei 229,5 m NN liegen. Der Grundwasserspiegel muss deshalb in der Planung beachtet und berücksichtigt werden.

Bei einer einfachen Unterkellerung ( $\leq 4$  m unter Gelände) ist es voraussichtlich möglich, den UG-Fußboden deutlich (mindestens 1m) oberhalb der gemessenen Grundwasserstände anzuordnen. Eine erläuternde Schemaschnittdarstellung ist den Gutachten (**Anlage 13**), dort Seite 43 (MU) und Seite 46 (GE) zu entnehmen.

### Hochwasser

Weiterhin ist zu beachten, dass das Baufeld in seiner jetzigen Gestalt und Höhenlage nach der Hochwassergefahrenkarte von Baden-Württemberg bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) überflutet wird. Eine Hochwasserrisikomanagement-Abfrage für die geografische Mitte des untersuchten Areals bei der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg vom genannten Ingenieurbüro ergab einen Wasserspiegel von 229,6 m NN im nördlichen Teilbereich MU und 229,7 m NN im südlichen Teilbereich GE.

---

Der Überflutungsgefahr für das Untergeschoss lässt sich begegnen, indem die Schwelle der Zufahrtsrampen zu der Tiefgarage bzw. zum UG höher als der Wasserspiegel im Überflutungsfall liegt, also höher als HQextrem = 229,6 m NN im MU und 229,7 m im südlichen Teilbereich GE. Das Untergeschoss ist als druckwasserdichte, auftriebssichere Wanne auszubilden. Eingänge und Kellergeschosse sind entsprechend vor eindringendem Wasser zu schützen.

Im Entwurf können Lösungen aufgezeigt werden, wie durch ein geringfügiges Geländennivellement auf eine zukünftige Geländehöhe von 230,0 m NN (statt o.g. 229,5 s.o.) der Hochwassergefahr begegnet und die Entwässerung praktikabel gelöst werden kann.

#### Gründung

Bei einer normalen Lastenverteilung ist die Gründung auf einer Bodenplatte in Verbindung mit einer weißen Wanne für das Untergeschoss ausreichend.

#### Erdbeben

Nach DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, liegt der Stuttgarter Stadtteil Obertürkheim in der Erdbebenzone 0 (Null).

Das vollständige Gutachten liegt als **Anlage 13** bei. Weitere Informationen und Untersuchungsergebnisse zum Bodenaufbau, zu Kampfmittelresten sowie Hinweise zur Untergeschossausbildung und -abdichtung, Bauwerksgründung und Baugrubengestaltung sind im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitungstiefe zu berücksichtigen.

### **23.7 Entwässerung**

Das Wettbewerbsgebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden, bei dem verschmutztes Regenwasser zusammen mit dem Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage abgeleitet wird.

Unbelastetes Regenwasser soll durch geeignete Maßnahmen im Wettbewerbsgebiet dezentral dem Wasserkreislauf zurückgeführt und soweit wie möglich auf den Grundstücken bewirtschaftet werden (Nutzung, Retention, Verdunstung). Dazu sind neben der Dachbegrünung, Zisternen/Stauraumkanäle/Rigolenelemente, geeignete Retentionsmaßnahmen (getrennt für MU und GE) vorzusehen. Eine weitere Verwendung des Regenwassers kann angedacht werden. Wasserflächen oder ähnliches sind nicht gewünscht. Auf eine Versickerung sollte aufgrund der vorhandenen Schadstoffe im Boden verzichtet werden.

### **23.8 Bodenverunreinigungen**

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende Altstandorte wird hingewiesen:

- AS ehem. Ölfabrik (ISAS-Nr. 2983)
- AS ehem. Bahnhof 5/1 (ISAS-Nr. 2995)
- Hedinger (ISAS-Nr. 4588)
- Mietfläche Paule Ergänzung Nord (ISAS-Nr. 5327)
- Mietfläche Paule Ergänzung Süd (ISAS-Nr. 5328)

Alle o.g. Flächen sind mit Handlungsbedarf „B / Belassen“ bewertet. Folglich wird empfohlen, vor Baubeginn den aktuellen Erkundungsstand der Flächen im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Die Hinweise sind umsetzungsrelevant. Der Auslober weist hierzu darauf hin, dass Altlastenstandorte vor dem Hintergrund der konzeptionellen Zielsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs nicht berücksichtigt werden müssen.

### **23.9      Entwicklungsschritte**

Zum Konzept muss eine abschnittsweise Entwicklungsstrategie unter Beibehaltung der Nutzungen auf dem Nachbarstreifen vorgeschlagen werden.

Die Strategie muss es ermöglichen, dass die Teilgebiete MU und GE getrennt voneinander und zeitlich versetzt entwickelt werden können.

Im südlichen Teilgebiet (GE) muss eine abschnittsweise Bebaubarkeit möglich sein. Hiervon ausgenommen ist der Nachweis der Stellplätze im Parkhaus.

---

Teil D  
Anlagen

# D

## 24 Anlagen

- 01 Übersicht und Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
- 02 Digitale Plangrundlage mit Höhenangaben dxf, dwg, vwx), inkl. Verlauf Kanal
- 03 Luftbilder
- 04 Fotos vor Ort/Bestand
- 05 Testplanung Wick+Partner Architekten Stadtplaner, vom 23.07.2020
- 06 Planung Erschließungsstruktur mit zu sichernden Überfahrten und Feuerwehrezufahrten über das Wettbewerbsgebiet auf angrenzende Grundstücke (pdf, dwg)
- 07 Geh- und Fahrrecht – Bebauungsplan Augsburg Str. Klingenbachstr.
- 08 Geh- und Fahrrecht – Zugunsten Eigentümer Flurstück 2000 (DB)
- 09 Übersichtskarte Hauptradroute 12, Bereich Obertürkheim
- 10 Schalltechnische Untersuchung Entwurf, Firu Gfl, 15.10.2019
- 11 Artenschutzstudie Stuttgart Obertürkheim, aglR März 2020, Biotoptypen Stegwiesen, aglR, März 2020, Eidechsen Stegwiesen, aglR, März 2020
- 12 Verkehrsuntersuchung AUR15-2, Karajan-Ingenieure, Oktober 2019
- 13a Geotechnischer Bericht MU, VEES Baugrundinstitut, 20.03.2020
- 13b Geotechnischer Bericht GE, VEES Baugrundinstitut, 29.04.2020
- 14 VwV Stellplätze
- 15 Berechnungsformblatt
- 16 Verfassererklärung
- 17 Merkblatt der AKBW zu WB in Corona-Zeiten vom 03.03.2021

In den Gutachten sind teilweise frühere Stadien der Testplanung abgebildet. Diese dienen lediglich der grafischen Orientierung.