

# Auslobung

## GWG Gruppe Stuttgart

**Nicht offener Planungswettbewerb nach RPW 2013  
mit Vergabeverhandlung**

**Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept:  
„Ehemalige Daimlersiedlung, Stuttgart-Hallschlag“**

Stand: 19.01.2023



Bildquelle: Geoline.pro, LHS Stuttgart 2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Allgemeine Bedingungen .....</b>	<b>1</b>
1. Allgemeines.....	1
2. Anlass des Verfahrens .....	1
3. Art des Verfahrens, Verhandlung und Beauftragung.....	2
3.1. Zuschlagskriterien bei Vergabeverhandlung.....	3
4. Verfahrensbetreuung .....	4
5. Gegenstand des Verfahrens .....	5
6. Teilnahme .....	8
7. Vorprüfung und Preisgericht .....	10
8. Unterlagen.....	12
9. Leistungen.....	13
10. Zulassung und Beurteilung der Lösungsvorschläge.....	17
11. Prämierung.....	18
12. Urheber- und Verwertungsrechte.....	18
13. Termine Wettbewerb „Ehemalige Daimlersiedlung“ .....	19
<b>B. Aufgabenbeschreibung .....</b>	<b>21</b>
1. Anlass und Ziel.....	21
2. Rahmenbedingungen.....	23
3. Planungsvorgaben .....	26
3.2. Allgemeine Anforderungen an Städtebau und Freiraum.....	26
3.3. Grünordnung .....	27
3.4. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Energieversorgung.....	30
3.5. Mobilität und Verkehr .....	34
3.6. Wohnen .....	37
3.7. Soziale Infrastruktur und wohnungsergänzende Nutzungen .....	40
3.8. Sonstige Infrastruktur und Nutzungen.....	41
3.9. Baugrund.....	42
3.10. Zeitstufen der Realisierung .....	43
3.11. Planungsvorgaben für die einzelnen Bereiche .....	44
<b>C Anlagen .....</b>	<b>49</b>

## Redaktionelle Anmerkung

Aus sprachlich-stilistischen Gründen wird im Folgenden bei Personenbezeichnungen auf die Ergänzung der weiblichen Form verzichtet. Soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, sind mit der männlichen Form beide Geschlechter gemeint.

Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

A-TEIL



51-53

Ehem. Daimlersiedlung  
Hochhauscheibe 51-53



## A. Allgemeine Bedingungen

### 1. Allgemeines

Rechtsgrundlagen	<p>Dem Vergabe- und Wettbewerbsverfahren liegen insbesondere folgende Rechtsnormen zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in der Fassung vom 31.03.2013</li><li>■ Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010</li></ul> <p>Die Anwendung und Anerkennung dieser Rechtsnormen ist für Ausloberin und die Teilnehmenden sowie für alle übrigen Beteiligten verbindlich. Die RPW ist verbindlich für alle, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.</p>
Registrierung	<p>An der Vorbereitung dieses Wettbewerbes hat die Architektenkammer des Landes Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort registriert unter der Nummer <b>2023-x-xx</b>.</p>

### 2. Anlass des Verfahrens

Auf Grundlage des Rahmenplans Hallschlag, den der Gemeinderat der Stadt Stuttgart im November 2020 beschlossen hat, wurden im Bereich der ehemaligen Daimlersiedlung Innenentwicklungspotentiale aufgezeigt, die nun über ein städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept qualifiziert werden sollen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung plant die GWG Gruppe Stuttgart die Realisierung weiterer Wohngebäude mit freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen auf dem Areal der ehemaligen Daimlersiedlung im Stuttgarter Stadtteil Hallschlag unter Berücksichtigung zukunftsfähiger und nutzerorientierter CO<sub>2</sub> neutraler Energiekonzepte mit Einbeziehung regenerativer Energien. Darüber hinaus soll eine Klimaanpassungsstrategie auf Quartiers-ebene entwickelt werden. In diesem Zuge sollen zudem die umliegenden Freibereiche aufgewertet und neugestaltet sowie die Durchwegung und Vernetzung im Gebiet insgesamt verbessert werden. Die nachhaltige Quartiersentwicklung soll entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) qualifiziert werden.

Für die Neuordnung und Nachverdichtung des Areals „ehemalige Daimlersiedlung“ ist eine städtebauliche und freiräumliche Planung vorgesehen. Mit Blick auf die zunächst notwendige Erstellung eines Bauungsplans möchten die GWG Gruppe Stuttgart und die Stadt Stuttgart mit dem Verfahren die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität sowie die ökonomische Machbarkeit sicherstellen.

Im Rahmen des Wettbewerbs werden nun Vorschläge für die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur im Zusammenhang mit einer Qualifizierung und Aufwertung der prägenden Grün- und Freiflächen erwartet. Im Mittelpunkt der Überlegungen zur Schaffung zusätzlichen preiswerten Wohnraums steht die ausgewogene Durchmischung verschiedener Wohnungsgrößen sowie das sensible Einfügen alternativer Wohnformen im Mietwohnungsbau des Quartiers. Es ist vorgesehen, in einem Anteil von bis zu ca. 10% der neu zu schaffenden Wohnfläche auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse mit einem Angebot an alternativen Wohnformen zu reagieren. Zur Abrundung der Quartiersentwicklung und Förderung des Zusammenlebens im Quartier werden ergänzende Angebote wohnaffiner Nichtwohnnutzungen – mit Ausnahme von Handel und Gastronomie – gesucht.

Für die Freiflächen werden zukunftsfähige Ideen zur strukturellen und gestalterischen Verknüpfung von Straßen-, Platz- und Freibereichen erwartet, die zur Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier fördern.

### **3. Art des Verfahrens, Verhandlung und Beauftragung**

Die Planungsleistung wird als nicht offener Planungswettbewerb nach RPW 2013 ausgelobt. Im Anschluss an den Wettbewerb werden Verhandlungsgespräche durchgeführt. Von den Teilnehmenden werden Lösungsvorschläge für die gestellte Aufgabe (Auslobung Teil B) erwartet. Das Auftragsversprechen umfasst die Ausarbeitung des Masterplans (LPH 3 Städtebau) als Grundlage für die zukünftige Bebauung. Die Ausloberin wird mit allen Preisträgern über eine Beauftragung verhandeln. Die dabei anzuwendenden Zuschlagskriterien und deren Gewichtung werden unter Punkt 3.1 beschrieben. Von den zu den Verhandlungsgesprächen eingeladenen Arbeitsgemeinschaften sind die Nachweise zur beruflichen Qualifikation (Kammerzugehörigkeit) und der Berufshaftpflichtversicherung vorzulegen. Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung gleich nach Erteilung des Auftrages zu übernehmen. Ein unmittelbarer Projektstart muss gewährleistet sein. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Ausloberin beabsichtigt, als nächsten Schritt (nach Fertigstellung des städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzepts und parallel zum Bebauungsplan-Planverfahren) weitere - voraussichtlich zwei - Wettbewerbsverfahren gemäß vorgesehener Realisierungsabschnitte durchzuführen, bei denen die Realisierung der geplanten Bebauung und des Freiraums vergeben werden soll. Den prämierten Teilnehmenden (1-3 Preisträger) des vorliegenden Städtebaulichen Wettbewerbs wird eine Teilnahme an einem der anschließenden Verfahren (Mehrfachbeauftragung Hochbau und Freiraum mit Auftragsversprechen) zugesichert.

### 3.1. Zuschlagskriterien bei Vergabeverhandlung

Beim Verhandlungsgespräch gelten die folgenden Zuschlagskriterien für die Beauftragung. Es wird großen Wert auf ein in allen Belangen schlüssiges Gesamtkonzept gelegt. Die Bewertung erfolgt nach den Kriterien:

- Projektorganisation
- Honorar und
- Ergebnis des Wettbewerbs

Das Wettbewerbsergebnis zählt 70 Prozent (s. Matrix unten).

Bewertungsmatrix für die Vergabeverhandlung

Kriterien	Wichtungszahl	Punkte 0-5	Bewertungszahl = Wichtung x Punkte
1 Projektumsetzung	25		
2 Honorar	05		
3 Ergebnis des Wettbewerbs	70		
<b>Ergebnis/Bewertung</b>	<b>100</b>		

## 4. Verfahrensbetreuung

Auftraggeber	Die GWG Gruppe Stuttgart mit ihren Investitionsgesellschaften  WBS  Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH  Börsenstraße 3, 70174 Stuttgart  sowie  GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG Börsenstraße 3, 70174 Stuttgart  In diesem Verfahren vertreten durch die kaufmännische Bereichsleitung Herrn Frederik Lutz und die technische Bereichsleitung  Herrn Lars Grüttner
Vorbereitung und Betreuung des Verfahrens	die STEG Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54 70182 Stuttgart wettbewerb@steg.de  Svenja Dickmann, M. Sc. Architektur und Stadtplanung, die STEG Dr. Tilman Sperle, Dipl. Ing. Architektur, Stadtplaner, die STEG

## 5. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist ein städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept zur Neuordnung und Nachverdichtung des Areals „Ehemalige Daimlersiedlung“. Erwartet wird die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur mit einer zukunftsfähigen Wohnbebauung und der Qualifizierung und Aufwertung des Freiflächen- und Wegesystems zu einem wirtschaftlich realisierbaren, nachhaltigen Stadtquartier. Die geplanten Maßnahmen sollen außerdem einen *Beitrag zur Kindersicherheit* („Kinderfreundliches Stuttgart“) leisten sowie Belange der *Klimawandelanpassung* beinhalten.

Das Plangebiet wird im Hinblick auf die Realisierung in sechs übergeordnete Bereiche gegliedert (siehe Situationsplan). Die Realisierungsbereiche sind im Situationsplan definiert und beziffert.

### Bereich 1:

#### **Neue Quartiersentwicklung (Wohnen mit Freiraum) östlich der Hochhausscheiben sowie Freiraumplanung F1a-c:**

- **F1a)** Freiräumliche Gestaltung des Siedlungszugangs an der Löwentorstraße; Stärkung der Wegeverbindung zur Stadtbahnhaltestelle „Bottroper Straße“ und Einbindung in ein Freiraumkonzept;
- **F1b)** Temporäre Freiflächengestaltung über bestehender Tiefgarage;
- **F1c)** Freiraumplanung entlang der Bottroper Straße einschließlich Siedlungszugang

### Bereich 2:

#### **Nachverdichtung Wohnen an der Rostocker Straße;**

- **F2)** Freiraumgestaltung für den gesamten Bereich der Zeilenbebauung an der Rostocker Straße, die zusammen mit dem Bereich 2 realisiert werden soll.

### Bereich 3:

#### **Erweiterung Neubebauung Wohnen nach TG Abriss:**

Der Bereich 3 befindet sich im Bereich der Bestandstiefgarage und stellt eine *optionale* Erweiterungsmöglichkeit für den Zeitpunkt dar, wenn die Tiefgarage erneuert werden muss. Der Bereich 1 muss autark ohne 3 funktionieren.

#### **Bereich 4:**

##### **Verbindender Baustein zwischen der Zeilenbebauung im Westen und den Hochhausscheiben im Osten:**

Der Bereich 4 bildet eine neue Quartiersmitte mit einem Mieterbüro der GWG sowie ergänzenden Nutzungen. Hier soll zwischen den unterschiedlichen Niveaus vermittelt werden.

Hinweis: Der Bereich 4 kann erst nach Erneuerung der Tiefgarage realisiert werden. Aufgeführte Nutzungen sollen temporär an anderer Stelle im Bereich 1 oder 2 untergebracht werden.

#### **Bereich 5:**

##### **Erweiterungsfläche für den Wohnungsneubau:**

Der Bereich 5 an der Löwentorstraße stellt eine perspektivische Erweiterungsfläche für ergänzenden Wohnungsneubau dar.

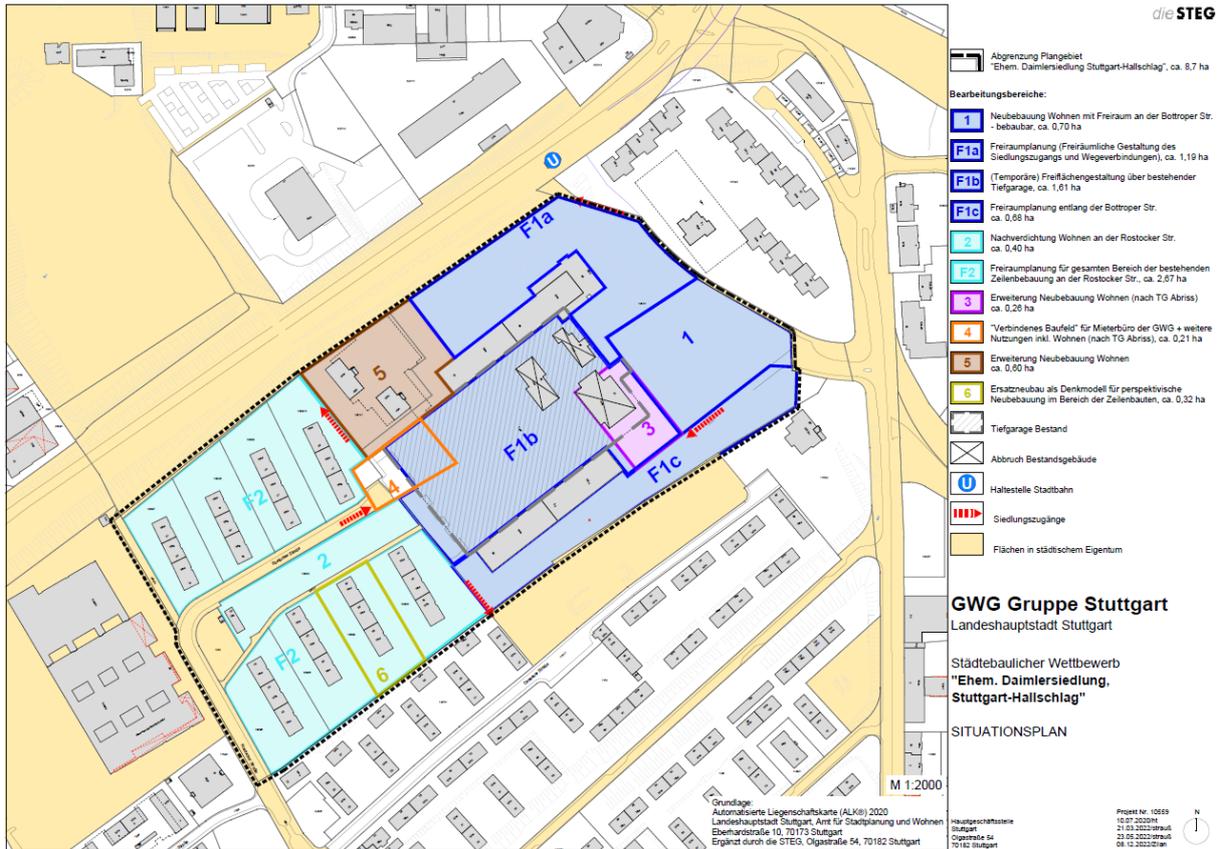
#### **Bereich 6:**

##### ***Perspektivische städtebauliche Untersuchung für Ersatzneubau der Zeilenbauten:***

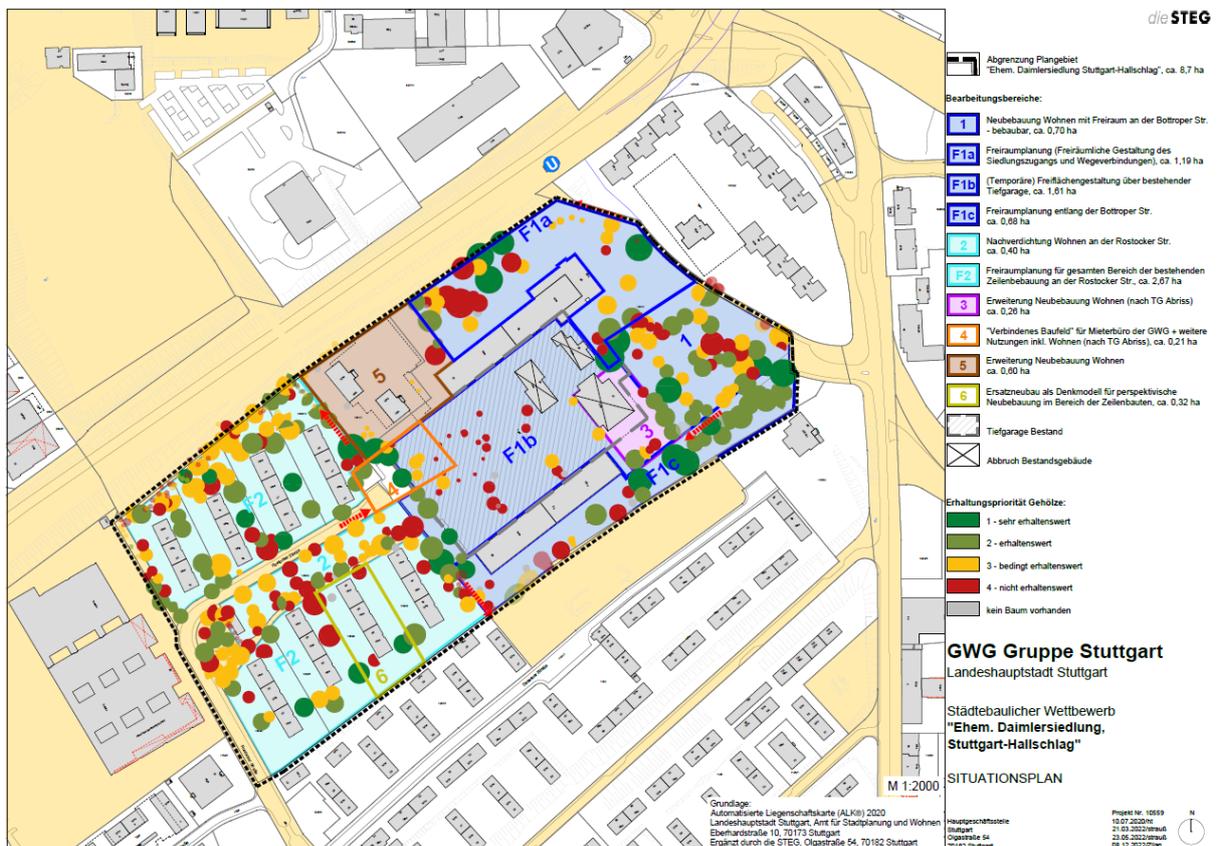
Ersatzneubau (höhere und tiefere Gebäude, Anschluss an neue Tiefgarage) auf gleichem Fußabdruck im Bereich der Zeilenbebauung an der Rostocker Straße.

Hinweis: Der Bereich der Zeilenbauten an der Rostocker Straße wird als „Gestaltungsansatz“ und Denkmodell für die zukünftige Entwicklung abgerufen, falls die Bestandsgebäude nach einer langfristig geplanten Nutzung von voraussichtlich rund 15 bis 20 Jahren im gegenwärtigen Zustand nicht mehr modernisierungsfähig sein sollten.

# GWG Gruppe Stuttgart – Städtebaulicher Wettbewerb nach RPW „Ehemalige Daimlersiedlung, Stuttgart-Hallschlag“



Situationsplan Bearbeitungsgebiete, größere Darstellung siehe Anlage



Situationsplan mit Erhaltenspriorität, größere Darstellung siehe Anlage

## 6. Teilnahme

Zur Teilnahme ausgewählt wurden interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften, die die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzung sind die Berechtigungen zur Führung der folgenden Berufsbezeichnungen gemäß Rechtsvorschrift des Herkunftsstaates:

**Arbeitsgemeinschaft aus Architekt / Stadtplaner und Landschaftsarchitekt.** Alle teilnehmenden Fachplaner der Arbeitsgemeinschaften sind entsprechend ihrer Fachrichtung in der Architektenkammer eingetragen.

Sofern ein Teilnehmender die fachlichen Voraussetzungen alleine oder zusammen mit fest angestellten Mitarbeitern erfüllt, ist er alleine teilnahmeberechtigt. Der oder die Mitarbeiter sind dann in der Verfassererklärung explizit zu nennen. Beide unterschreiben die Verfassererklärung zum Planungswettbewerb als Verfasser.

**Bei juristischen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen der zu benennende bevollmächtigte Vertreter und der oder die Verfasser der Wettbewerbsarbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen.

## Auswahl der teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften

Es wurden insgesamt **vierzehn** Arbeitsgemeinschaften von der Ausloberin und der Stadt Stuttgart ausgewählt und zur Abgabe eines Lösungsvorschlags aufgefordert. Das Hinzuziehen eines Verkehrsplaners wird empfohlen. Der Auftraggeber behält sich vor, weitere Sachverständige bzw. Prüfer beispielsweise Fachabteilungen der LHS während des Verfahrens zu benennen.

<b>Arbeitsgemeinschaft A</b> vertreten durch:	<b>ARP GbR, Stuttgart (mit beiden Disziplinen)</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft B</b> vertreten durch:	<b>ASTOC, Köln</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft C</b> vertreten durch:	<b>bogevischs buero, München</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft D</b> vertreten durch:	<b>Fink und Jocher, München</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft E</b> vertreten durch:	<b>LEHENDrei Architektur und Stadtplanung, Stuttgart</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft F</b> vertreten durch:	<b>LIMA architekten, Stuttgart</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft G</b> vertreten durch:	<b>Loweg Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Stuttgart / Aachen</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft H</b> vertreten durch:	<b>ORPlan, Stuttgart</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft I</b> vertreten durch:	<b>Project GmbH, Esslingen Stuttgart</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft J</b> vertreten durch:	<b>Studio Urbane Strategien GmbH, Stuttgart</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft K</b> vertreten durch:	<b>Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten, Hannover</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft L</b> vertreten durch:	<b>Cityförster, Hannover</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft M</b> vertreten durch:	<b>Holzer Kobler Architekturen, Zürich</b>
<b>Arbeitsgemeinschaft N</b> vertreten durch:	<b>SUPERWIEN architecture urbanism, Wien</b>

## 7. Vorprüfung und Preisgericht

Vorprüfung	Die Vorprüfung erfolgt durch Svenja Dickmann, M. Sc. Architektur und Stadtplanung, die STEG Dr. Tilman Sperle, Dipl. Ing. Architektur, Stadtplaner, die STEG Sowie Vertreter:innen der LHS, insbesondere des AfSW.
Preisgericht	Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:
9 Stimmberechtigte Fachpreisrichter	<b>Fachpreisrichter</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Herr Thorsten Donn (Stadtplaner, Amtsleitung Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart)</li><li>■ Herr Prof. Philipp Dechow (Architekt, Stuttgart)</li><li>■ Herr Patrick Gmür (Architekt und Stadtplaner, Zürich)</li><li>■ Frau Ursula Hochrein (Landschaftsarchitektin, München)</li><li>■ Herr Roberto Kaiser (Landschaftsarchitekt, Ulm)</li><li>■ Herr Rolf Messerschmidt (Architekt und DGNB Consultant, Tübingen)</li><li>■ Frau Edith Schütze (Landschaftsarchitektin, Freiburg)</li><li>■ Frau Prof. Dr. Simon-Philipp (Architektin und Stadtplanerin, Professorin HFT Stuttgart)</li><li>■ Herr Prof. Zvonko Turkali (Architekt, Frankfurt)</li></ul>
4 Stellvertr. Fachpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Frau Corinna Althanns (Architektin und Stadtplanerin, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Leitung Abteilung städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart)</li><li>■ Herr Matthias Bertram (Architekt, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Leitung Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung, Landeshauptstadt Stuttgart)</li><li>■ Herr Andreas Hemmerich (Verkehrsplaner, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Leitung Sachgebiet Allgemeine Verkehrsplanung, Landeshauptstadt Stuttgart)</li><li>■ Herr Wolfgang Maier (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Leitung Sachgebiet Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung, Landeshauptstadt Stuttgart)</li></ul>
8 Stimmberechtigte Sachpreisrichter	<b>Sachpreisrichter</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Herr Björn Peterhoff, Bündnis 90 / die Grünen</li><li>■ N.N. Fraktionsvertreter:in, CDU</li><li>■ Herr Stefan Conzelmann, SPD</li><li>■ Herr Luigi Pantisano die FrAktion</li><li>■ N.N. Fraktionsvertreter:in, FDP</li><li>■ Herr Andreas Engelhardt (CEO GWG Gruppe)</li><li>■ Herr Georg Hartwein (Leitung Portfoliomanagement GWG Gruppe)</li><li>■ Frau Anja Okun (Leitung GS Stuttgart Mitte GWG Gruppe)</li></ul>
7 Stellvertr. Sachpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Frau Silvia Fischer, Bündnis 90 / die Grünen</li><li>■ N.N. Fraktionsvertreter:in CDU</li><li>■ Frau Verena Hübsch Fraktionsgemeinschaft PULS</li><li>■ Herr Jörg Sailer, Freie Wähler</li></ul>

- Herr Christian Köhler, AfD
- Herr Lars Grüttner (Leitung Technik GWG Gruppe)
- Herr Frederik Lutz (Leitung Projektentwicklung Vertrieb GWG Gruppe)

#### **Sachverständige Berater**

- Frau Verena Lorenz (Leitung GS Hamburg, ehem. Stv. Leitung GS Stuttgart Mitte GWG Gruppe)
- Herr Bernd Marcel Löffler (Bezirksvorsteher Bad Cannstatt)
- Frau Ulrike Bachir (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung, Landeshauptstadt Stuttgart)
- Herr Gabriel Dahmen (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung, Landeshauptstadt Stuttgart)
- Herr Dr. Jürgen Görres (Amt für Umweltschutz, Leitung Abteilung Energiewirtschaft, Landeshauptstadt Stuttgart)
- Frau Lama Sulaiman (Bezirksplanerin, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart)
- Herr Houman Ghasemi (Bezirksplaner, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart)
- Herr Olaf Hildebrandt (Freier Berater eboek)
- Herr Johannes Ingelfinger (Verkehrsplaner, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Allgemeine Verkehrsplanung, Landeshauptstadt Stuttgart)
- Sowie zwei Vertreter:innen aus der Mieterschaft
- Sachverständiger Berater:in Verkehrslärm GZ 36-4.30 (N.N.)

Hinweis: Ggf. können weitere Berater:innen oder Preisrichter:innen in Vertretung nachbenannt werden.

## 8. Unterlagen

Die Unterlagen des Verfahrens bestehen aus:

- den Allgemeine Bedingungen (Teil A der Ausschreibung),
  - der Aufgabenbeschreibung (Teil B der Ausschreibung) und
  - den Anlagen (Teil C der Ausschreibung)
01. Katastergrundlage mit Höhenaufnahme Gesamtgelände (.dxf, .dwg)
  02. Luftbild (.jpg)
  03. Abgrenzungsplan (.pdf, .dxf, .dwg)
  04. Situationsplan: Angaben Bauabschnitte zur Realisierung (.dxf, .dwg)
  05. Digitale Plangrundlage des Modells (.dxf, .dwg)
  06. Berechnungsformblätter, inklusive Erfassungsbogen „Energie- und Nachhaltigkeitsaspekte“ (.xlsx)
  07. Verfassererklärung (.pdf)
  08. Rahmenplan Hallschlag 2020 (.pdf)
  09. GRDRs 683/2020 „Rahmenplan Hallschlag“ inkl. Anlagen (.pdf)
  10. Mobilitätskonzept 2020 (.pdf)
  11. Bestandsaufnahme Baumstandorte 2020 (.pdf)
  12. Gutachten Bestanduntersuchung Tiefgarage 2020 (.pdf)
  13. Gutachten Artenschutz vom Januar 2021 (.pdf)
  14. Bodengutachten + Versickerungsgutachten (.pdf)
  15. Ergänzende Information zum Programm „Soziale Stadt“ im Stadtteil Hallschlag (.pdf)
  16. Statusaufnahme und Analyse Oktober 2018, ORplan (.pdf)
  17. Raumprogramm für „Pfleger-Wohngemeinschaften“ (.pdf)
  18. Einteilung „inklusive Wohngemeinschaften“ (.pdf)
  19. Raumprogramm „4-gruppige Kita“ (.pdf)
  20. Bauunterlagen der Bestandsgebäude (Ansichten, Schnitte inkl. Angaben zu Gebäudehöhen)
  21. Informationen bzgl. Stadtklima im Bereich des Wettbewerbsgebiets
  22. Merkblatt Stellplätze 2021 (.pdf)
  23. Übersichtskarte Spielplätze 2022 (.pdf)
  24. Starkregengefahrenkarte (.pdf)
  25. Abwassernetz (.pdf)

Die Modelleinsatzplatte (M 1:500) kann im Rahmen des Rückfragenkolloquiums mitgenommen werden. Bei digitaler Durchführung wird die Einsatzplatte an die teilnehmenden Büros verschickt.

Diese in Teil A unter Punkt 8. Unterlagen genannten Anlagen werden den Teilnehmenden unter folgendem Link zum Download zur Verfügung gestellt: <https://my.hidrive.com/share/l9r3fb-548>

## 9. Leistungen

<b>Allgemein</b>	<p>Gefordert werden die nachfolgend beschriebenen Leistungen.</p> <p>Nicht geforderte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Die Pläne sind im DIN A0 Hochformat in gerollter Form einzureichen.</p>
Anonymität	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass nur anonymisierte, mit Kennzahl versehene Pläne dokumentiert werden. Bitte achten Sie bei der digitalen Dateibenennung und den Dateieigenschaften ebenfalls strikt auf Anonymität. Sämtliche eingereichten Daten werden nach Abschluss des Wettbewerbs gelöscht.</p>
Kennzahl	<p>Alle eingereichten Unterlagen sind an der rechten oberen Ecke jedes Plans, der verschlossenen Verfassererklärung, am Modell usw. durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.</p>
Vorprüfpläne	<p>Vorprüfpläne sind zusätzlich zu den Präsentationsplänen einzureichen. Die Vorprüfpläne werden in der Darstellung identisch zu den Präsentationsplänen gefordert. Sie sind eindeutig und gut erkennbar zu kennzeichnen. Eine einfache Papierqualität ist ausreichend. Die Pläne sind in gerollter Form einzureichen.</p>
Verfassererklärung	<p>Den Abgaben ist eine Verfassererklärung beizufügen.</p>

<b>PRÄSENTATIONSPLÄNE</b>	Es können bis zu <u>drei</u> Pläne im A0 Hochformat eingereicht werden.
Schwarzplan (1:2.500)	Darstellung der Verflechtungen und gesamtörtlichen Beziehungen sowie der städtebaulichen Entwurfsidee auf Grundlage eines Schwarzplans.
Lageplan (1:1.000)	Plandarstellung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtentwurfs im Planbereich mit Dachaufsichten, Grün- und Verkehrsflächen sowie Zugängen und Angabe der Geschosshöhen der Gebäude. Darstellung der Einbindung des Entwurfs in den städtebaulichen Kontext.
Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept (1:500)	<p>Plandarstellung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtentwurfs im Planbereich mit Angabe der Nutzungen und <b>schematischen</b> Grundrissen der Erdgeschossebenen.</p> <p>Darzustellen ist die Anordnung aller Gebäude im Planbereich mit Zugängen und Freiraumbezügen sowie deren Erschließung und Freiraumgestaltung. Die verkehrlichen Belange des Konzepts müssen ablesbar sein (Wegeführungen, Fahrradabstellanlagen, Müllstandorte, Anlieferung, Feuerwehrzufahrten, Feuerwehrandienung inkl. Aufstellflächen und Schleppkurven usw.). Insbesondere sollen die Erschließung und Gestaltung der Rostocker Straße sowie die Siedlungszugänge an der Löwentorstraße und der Bottroper Straße dargestellt werden.</p>
<u>Temporäre</u> Freiraumplanung auf <i>bestehender</i> Tiefgarage (1:500)	Für den Bereich oberhalb der bestehenden Tiefgarage (siehe Bereich 3 Situationsplan) ist ein temporäres Freiraumkonzept (für 10 bis 15 Jahre bis zum Abbruch bzw. verkleinertem Neubau einer Quartiers-Tiefgarage) im Gesamtkonzept vorzudenken.
<u>Perspektivische</u> Freiraumplanung auf langfristige <i>erneuerten</i> Tiefgarage (1:500)	Freiraumkonzept für die Gestaltung des Bereichs des heutigen Tiefgaragendeckels nach Neubau unter Berücksichtigung erweiterter Möglichkeiten der Bepflanzung (s. Abschnitt „Bestehende Tiefgarage“). Die langfristige Freiraumplanung soll als Lageplan sowie in einem Schnitt 1:500 dargestellt werden.
Perspektivische Skizzen	Zwei atmosphärische Darstellungen (keine fotorealistischen Renderings) von Teilbereichen des Entwurfs. Die Darstellungen sollen den Bereich Quartiersentwicklung Bottroper Straße sowie den Bereich Nachverdichtung Rostocker Straße beinhalten.
Schnittansichten (1:500)	<p>Zwei Schnittansichten durch das Plangebiet. Darstellung der Umgebungsbebauung und Aussagen zum Übergang zwischen bestehender und geplanter Bebauung. Dabei sind Aussagen zu folgenden Bereichen wünschenswert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schnittansicht durch Bereich 1 mit Darstellung der Hochhaus-scheiben</li><li>- Schnittansicht entlang der Rostocker Straße mit Bereich 2</li></ul>

Wohnungstypen (1:500)	Schematische Darstellung der unterschiedlichen Wohneinheiten durch Grundrisse und Schnitte. Die unterschiedlichen Wohnungstypen sowie deren Anzahl und Größe sollten ablesbar sein.
Erläuterungsbericht	<p>Maximal 2 Seiten DIN A4 zur Erläuterung der Planung. Der Erläuterungsbericht soll auch auf den Plänen dargestellt sein.</p> <p>Der Erläuterungsbericht soll neben der textlichen Beschreibung des Entwurfs Hinweise zum Konzept und geplanten Maßnahmen beinhalten. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Themen Klimaschutz und Klimawandelanpassung (Ressourcenschutz, Energieerzeugung, Verminderung der Wärmebelastung / Erhaltung der Durchlüftung, Wasserkreislaufsysteme, Mobilität, Wertstoffmanagement etc.) sowie Kindersicherheit („Kinderfreundliches Stuttgart“)</p> <p>Außerdem sollen Hinweise zur vorgesehenen Materialität für den Freiraum und den Hochbau gegeben werden; insbesondere vor dem Hinblick zukunftsweisender ökologischer Anforderungen und Ressourcenverwendung.</p>
Piktogramme	<p>Piktogramme und erläuternde Skizzen zur Verdeutlichung folgender Aspekte sind erwünscht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konzeption und allg. Entwurfsabsicht,</li><li>- Erschließungskonzept mit Übersicht der vorgesehenen Stellplatzanzahl</li><li>- Darstellung Abstandsflächeneinhaltung mit Grundlage der Berechnung</li><li>- Darstellung der Belichtung und Besonnung der Neubebauung in 2 Szenarien: Sommer (Juli / August) / Winter (Januar / Februar)</li><li>- Nachhaltigkeitskonzepte zu Energie, Regenwassermanagement / Wasserkreislaufsysteme, Stadtklima, Biodiversität, Mobilität, Konstruktion und Materialien</li></ul>
Plandarstellung Energie und Nachhaltigkeit bezogen auf den vorgesehenen Neubau	<p>Gefordert wird die Kennzeichnung der zu überplanenden Quartiersoberflächen (Umbaute Flächen, Freiflächen, Fassadenflächen, Dachflächen) in einem aussagekräftigen Plan für folgende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Den vorgesehenen Flächen zur aktiven Solarenergiegewinnung für die Ermittlung des „Aktivsolarpotenzials“ und die Darstellung der Verschattung durch Gebäude und Bäume</li><li>- Den geplanten Begrünungsmaßnahmen hinsichtlich der Schaffung von Voraussetzungen für eine hohe Artenvielfalt zur Ermittlung des „Biotopflächenfaktors“</li><li>- Den geplanten Oberflächen hinsichtlich der stadtklimatischen Qualität zur Ermittlung des „Stadtklimaindex“, wobei Begrünungen positive Effekte haben</li><li>- Der Wasserdurchlässigkeit und der Retentionsfähigkeit der Oberflächen zur Ermittlung des „Versiegelungsgrades“</li></ul>

Größenangaben Energie- und Nachhaltigkeitsaspekte	Angaben in Bezug auf die zu überplanenden Bereiche zu den Energie- und Nachhaltigkeitskonzepten im Erfassungsbogen „Energie- und Nachhaltigkeitsaspekte“ mit Berechnungsplan zur Darstellung des Biodiversitätspotenzials, der stadtklimatischen Wirkung und des Versiegelungsgrades sowie der Flächen zur Solarenergiegewinnung, der Freiräume und der Gebäudeoberflächen. Darüber hinaus soll das Verhältnis zwischen wärmeübertragender Oberfläche und Bruttovolumen der Baukörper (A/V-Verhältnis) angegeben werden. Dazu können alle Oberflächen und Volumina des Quartiers ohne getrennte Ermittlung der Einzelgebäude gemeinsam ermittelt werden.
Modell (1:500)	Darstellung des Entwurfs im Modell auf vorgegebener Grundlage.
Verzeichnis der eingereichten Leistungen	Ein Verzeichnis der eingereichten Leistungen ist sowohl in Papierform als auch digital im PDF Format beizufügen.
Digitale Abgabe	<p>Zusätzlich sind sämtliche Wettbewerbsunterlagen auf einem USB-Stick beizufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ alle Präsentationspläne im Format .pdf, .dwg und .jpg</li><li>■ ausgefüllte Berechnungsformblätter .xlsx</li><li>■ Erläuterungstext im Format .pdf und .docx</li><li>■ Verzeichnis der eingereichten Unterlagen .pdf</li></ul> <p>Diese Unterlagen dienen der Vorprüfung und der anschließenden Dokumentation. Sämtliche eingereichten personenbezogenen Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.</p>

## 10. Zulassung und Beurteilung der Lösungsvorschläge

Es gibt keine bindenden Vorgaben mit Ausnahme der formalen Kriterien. Zur Vorprüfung sind alle Lösungsvorschläge zugelassen, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Ausschreibung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Ausschreibung erfüllen.

Die zur Beurteilung zugelassenen Lösungsvorschläge werden nach den folgenden grundsätzlichen Kriterien bewertet:

- Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept
- Einbindung in das vorhandene Siedlungsgefüge im Hallschlag
- Städtebauliche Qualität und Funktionalität (u.a. Gliederung der Baumassen, Höhenentwicklung, Umgang mit Freiflächen, Flexibilität, Barrierefreiheit)
- Gestalterische und räumliche Qualität
- Nutzungs- und Gestaltungsqualität der Freiräume (Barrierefreies und kindersicheres Umfeld)
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen Erschließung für Kfz, Radfahrer und Fußgänger sowie die Anbindung an den ÖPNV
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Unterhalt; Realisierbarkeit im Segment des preisgünstigen, freifinanzierten und geförderten Mietwohnungsbaus; ggf. Hinweise auf Möglichkeiten des „seriellen Bauens“
- Soziale Qualität (Sonderwohnformen, sonstige „wohnaffine“ ergänzende Nutzungen)
- Konzepte zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung im Quartier
- Weitere ökologische und soziale Anforderungen sowie Aspekte der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit

Die Auflistung der Kriterien stellt keine Rangfolge dar.

## 11. Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von **118.000,00 € (netto)** zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme ist gemäß RPW und dem Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg ermittelt.

### Finale Abstimmung AKBW nach fertigem Stand der Auslobung

Davon werden den Teilnehmenden bei Abgabe einer beurteilungsfähigen Arbeit je **4.500,00 €** ausgezahlt. Die übrige Wettbewerbssumme von **55.000,00 € (netto)** wird in prozentual auf die Preisträger und Anerkennungen nach Empfehlung der AKBW aufgeteilt:

- 1. Preis (40%): **22.000,00 €**
- 2. Preis (25%): **13.750,00 €**
- 3. Preis (15%): **8.250,00 €**
- Anerkennungen (20%): **11.000,00 €**

Mit einstimmigem Beschluss des Preisgerichts ist auch eine abweichende Verteilung der Wettbewerbssumme möglich. Anfallende Mehrwertsteuer wird darüber hinaus vergütet.

## 12. Urheber- und Verwertungsrechte

Sämtliche eingereichten Arbeiten werden Eigentum der GWG Gruppe Stuttgart.

Das Nutzungsrecht verbleibt bei den Verfassern, die Ausloberin darf unter Namensangabe veröffentlichen, ebenso die Landeshauptstadt Stuttgart.

### 13. Termine Wettbewerb „Ehemalige Daimlersiedlung“

<b>April-Mai 2021</b>	Beteiligung der Anwohnerschaft im Hallschlag
<b>Februar, 14.02.2023</b>	GR-Beschluss der Auslobung
<b>Februar, 16.02.2023</b>	Preisrichtervorgespräch
<b>Februar, KW 07/08 2023</b>	Bekanntmachung
<b>BEARBEITUNGSBEGINN</b>	
<b>März, KW 10/11 2023</b>	Frist für schriftliche Rückfragen
<b>März, 29.03.2023</b>	Kolloquium, Abholung Grundmodelle
<b>Juni, KW 26/27 2023</b>	Abgabe Pläne (digital und analog)
<b>Juni, KW 27/28 2023</b>	Abgabe Modelle
<b>Juli / August 2023</b>	Vorprüfung
<b>September, 29.09.2023</b>	Preisgerichtssitzung
<b>anschließend 2023</b>	Vergabeverhandlung
<b>Nachfolgend</b>	Beauftragung „Masterplan“

# B-TEIL



Hochhausscheiben 50-53,  
Wohnhaus 49a + Spielplatz

## B. Aufgabenbeschreibung

Die Wettbewerbsaufgabe enthält keine bindenden Vorgaben gemäß § 6 (2) RPW. Es wird den Bearbeitern jedoch dringend empfohlen, die Zielvorstellung der Ausloberin zu beachten. Abweichungen von den Zielvorstellungen werden bei der Vorprüfung ermittelt und dargestellt.

### 1. Anlass und Ziel

Kurzvorstellung GWG Gruppe Stuttgart als Ausloberin des Wettbewerbsverfahrens

Die WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH und die GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG sind Unternehmen der GWG Gruppe in Stuttgart.

Die GWG Gruppe, gegründet 1950, ist eine auf Wohnimmobilien spezialisierte Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Die Unternehmensgruppe agiert seit über 70 Jahren als bundesweit tätiges Wohnungsunternehmen beim Bau von Mietwohnungen, als Portfolio- und Assetmanager für den eigenen Immobilienbestand, als Dienstleister für Wohnungseigentumsgemeinschaften, für private und institutionelle Investoren sowie als Bauträger im Kernmarkt Baden-Württemberg. Mit rund 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Management zählt die GWG Gruppe zu den bedeutenden mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Planungsanlass

Gegenstand des Verfahrens ist ein städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept zur Neuordnung und Nachverdichtung der „Ehemaligen Daimlersiedlung“. Erwartet wird die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur mit einer zukunftsfähigen Wohnbebauung und der Qualifizierung und Aufwertung des Freiflächen- und Wegesystems. Die vorhandene städtebauliche Struktur soll um zukunftsfähige und innovative Gebäude ergänzt werden, die vielfältige Formen des Wohnens anbietet und den heutigen Ansprüchen an ein modernes und energetisch möglichst klimaneutrales Wohnquartier entsprechen. Es werden Aussagen zur Freiraumgestaltung erwartet, die sich mit Begrünungselementen, wie vertikalem und horizontalem Grün, artenreicher Pflanzungen, der Ansiedlung neuer Tierarten, Materialität und Möblierung sowie qualitätsvollen Spiel- und Bewegungsflächen für die Bewohnenden auseinandersetzen. Gestaltungsaufgabe ist ein lebensfreundliches, zukunftssicheres Wohnumfeld, das die Aspekte der Nachhaltigkeit, Ökologie und Artenvielfalt in besonderem Maße berücksichtigt.

Baukultur

Die GWG Gruppe in Kooperation mit der Stadt Stuttgart fühlt sich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich architektonischer, soziokultureller und ökologischer Aspekte verpflichtet. Für die städtebaulich-architektonische Entwicklung des Areals ist ein wertiger Ausdruck in Gestaltung, Funktion und Materialität zu konkretisieren. Insbesondere soll eine Haltung eingenommen werden, wie sich die neue Bebauung in der bestehenden Siedlung positioniert und baulich reagiert.

## Ziele der Planung

Von der Durchführung des Wettbewerbs erwartet die GWG Gruppe zeitgemäße und realisierbare Vorschläge als Grundlage für die Neuordnung und Nachverdichtung des Gebiets mit preiswerten, freifinanzierten sowie geförderten Mietwohnungen. Darüber hinaus ist die Stärkung der Vielfalt des Wohnungsgemenges gewünscht.

Insgesamt werden insbesondere Ideen zu folgenden Themen erwartet:

- Entwicklung einer integrierten städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Gesamtkonzeption, die sowohl eine Form der angemessenen Verdichtung als auch die wirtschaftliche Realisierbarkeit darstellt und die Rahmenbedingungen einer perspektivischen Neubebauung der Zeilenbauten an der Rostockerstraße mitdenkt (z.B. perspektivischer Tiefgaragenanschluss, Feuerwehraufstellflächen etc.)
- ausgewogene Durchmischung verschiedener Wohnungsgrößen und -typen mit Skizzierung von architektonischen Gebäudetypen
- Gestaltung des öffentlichen Raums unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Mobilität (Fahrrad, Fuß und Pkw)
- Einsatz nachhaltiger Entwicklungselemente wie Niederschlagswasserbewirtschaftung, Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung nachhaltiger Energien wie Photovoltaik in Kombination mit Dachbegrünung.

Es wird eine wirtschaftlich realisierbare, nachhaltige Quartiersentwicklung angestrebt. Die Neubebauung soll einen wichtigen Beitrag zu den Themen Klimaschutz, Klimawandelanpassung und Ressourcenschonung darstellen. Dazu sind eine hohe Biodiversität, stadtklimatischer Komfort und Wasserkreislaufsysteme sowie ein Erdmassen- und Wertstoffmanagement zu berücksichtigen. Der bewusste Umgang mit Baustoffen und materialschonende Konstruktion sind Voraussetzung zur Ressourceneffizienz und die Voraussetzung für eine innovative, im Betrieb klimaneutrale Neubebauung. Zudem werden Konzepte mit niedrigem Energiebedarf und hohem Anteil der Energiebedarfsdeckung durch lokale, erneuerbare Energien angestrebt. Für das Quartier wird eine inhaltliche Begleitung und Beratung entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vorgesehen.

Im Anschluss an den Wettbewerb soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Parallel dazu werden anschließende Wettbewerbsverfahren zur Realisierung des Hochbaus und Freiraums ausgebaut.

## 2. Rahmenbedingungen

<i>Stuttgart, Stadtteil Hallschlag</i> Lage in der Stadt	Die Landeshauptstadt Stuttgart ist Oberzentrum in Baden-Württemberg und mit rund 610.000 Einwohnern dessen größte Stadt. Der Stadtteil Hallschlag mit rund 7.700 Einwohnern gehört zum ältesten und einwohnerstärksten Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt. Der Hallschlag liegt im Nordosten der Stadt Stuttgart, etwa sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Auf einer Anhöhe über dem Neckartal ist der Hallschlag als Einheit deutlich wahrnehmbar. Die Trennung zum inneren Stadtbezirk Stuttgart-Nord ergibt sich durch weitläufige Weinberge, dem Gewerbe an der Löwentorstraße sowie der Pragstraße als Stuttgarter Hauptverkehrsader (B10). Südlich ist der Hallschlag räumlich durch einen Topographiesprung vom Stadtteil Neckarvorstadt der Cannstatter Vorstadt getrennt.
Metropolregion und Regionalplan	Die Stadt Stuttgart ist dem Kooperationsraum Metropolregion Stuttgart zugeordnet und ist Bestandteil der Region Stuttgart.
Gebietstypischer Charakter	<p>Der Hallschlag ist der älteste Siedlungsbereich im Mittleren Neckarraum und nimmt somit einen hohen historischen Stellenwert ein. Diese Tatsache ist stellenweise noch durch bedeutende historische Überreste sichtbar, wie z.B. die Integration von Resten einer Römerstraße in den neu gestalteten Altenburger Platz.</p> <p>Charakteristisch für den Hallschlag ist die Zeilenbauweise im Süden und Norden des Stadtteils, hier ergänzt mit besonderer Architektursprache durch zwei stadtbildprägende Hochhausscheiben. Daraus resultiert die besondere stadträumliche Identität des Hallschlags. Zudem prägen die halböffentlichen Durchwegungen und die besondere, erhöhte Lage des Stadtteils dessen Charakter.</p>
„Soziale Stadt“ Hallschlag	Der Hallschlag präsentiert sich heute als großzügig durchgrünter Stadtteil mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität, vielseitigen Frei- und Spielflächen, einer tragfähigen sozialen Infrastruktur und einer guten ÖPNV-Anbindung. Für das Erreichen dieses Zustands spielte die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ im Jahr 2007 eine zentrale Rolle. Hierdurch fand eine deutliche Aufwertung des Hallschlags statt. Weitergehende Informationen können Sie der ergänzenden Anlage zum Programm „Soziale Stadt“ entnehmen.
Areal „Ehemalige Daimlersiedlung“	Das Areal „Ehemalige Daimlersiedlung“ befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Hallschlag. Die Siedlung ist überwiegend von Wohnbebauung der 30-60er Jahre geprägt. Auf dem ehemaligen Gelände einer Ziegelei wurde hier in den 1930er Jahren ein Zwangsarbeiterlager erstellt. Nach Ende des zweiten Weltkrieges dienten die Baracken dann zunächst als Notunterkünfte. In den 1960er Jahren erwarb die Daimler-Benz AG das Gelände und erbaute hier eine Werksiedlung mit markanten Hoch- und Mehrfamilienhäusern sowie mehreren Pavillons für Ladengeschäfte. Eine ausführliche Analyse der Bestands-

gebäude ist dem Dokument „Statusaufnahme und Analyse“ in der Anlage zu entnehmen. Die Siedlung ist im Eigentum der GWG Gruppe.

Anbindungen für Kfz

Die Haupteerschließung des Areals „Ehemalige Daimlersiedlung“ erfolgt von Nordosten über die Bottroper Straße oder von westlicher Richtung über die Rostocker Straße. Die Neubebauung soll über das vorhandene Straßensystem erschlossen werden.

ÖPNV

Nördlich des Areals, an der Löwentorstraße befinden sich die U-Bahnhaltestellen „Bottroper Straße“ und „Hallschlag“ der Stadtbahnlinie U12 mit direktem Anschluss an den Hauptbahnhof Stuttgart.

Rahmenplan Hallschlag

Der im Jahr 2020 beschlossene „Rahmenplan Hallschlag“ (GRDRs 683/2020, siehe Anlage) dient als Grundlage für die Durchführung dieses städtebaulichen Wettbewerbs und weiterer Planung in diesem Zusammenhang.

Das Leitbild der Rahmenplanung Hallschlag beinhaltet insbesondere folgende Kernaspekte:

- Wahrung und Weiterentwicklung des Quartierscharakters der Gartenstadt
- Gestaltung des baumbestandenen Straßenraums Auf der Steig als Rückgrat des Quartiers („Grüne Achse Auf der Steig“)
- Vernetzung des Grünraums mit bestehendem Freiraum unter Berücksichtigung des Klimawandels und der Biodiversität
- Nutzung besonderer Potenzialflächen zur Stärkung der Wohnungsvielfalt und zum Ausbau des sozialen Mietwohnungsbaus
- Verkehrskonzept: Verständnis der Straßenräume als öffentliche Stadträume
- Stärkung der sozialstrukturellen und infrastrukturellen Bedarfe im Stadtteil Hallschlag durch Schaffung neuer Angebote.

Das Plangebiet „Ehemalige Daimlersiedlung“ stellt einen bedeutenden Anteil des „Rahmenplans Hallschlag“ dar. Darüber hinaus ist in dem Ausschnitt „Lupe Neuordnung Rostocker Straße-/ Bottroper Straße (GWG)“ eine städtebauliche Nachverdichtung bereits vorgedacht und skizziert.

Im Gesamtplan werden die Leitziele der Themenbereiche Städtebau, Freiraum, Mobilität und Verkehr zusammengeführt und im Gesamtkontext der Umgebung eingeordnet:

Städtebau

Im konkreten Planungsbereich werden unbebaute Potenzialflächen für neuen (bezahlbaren) Wohnungsbau identifiziert. Das verbindende Element eines Bausteins zwischen dem Bereich der Hochhausscheiben und der Zeilenbebauung für „ergänzenden Gemeinbedarf“ wird im Rahmenplan platziert, um eine Vermittlung zwischen den Niveaus und Baukörpern an der Rostocker Straße herzustellen. Außerdem ist eine

Nachverdichtung im westlichen Bereich der Zeilenbebauung sowie eine Quartiersentwicklung östlich der Hochhausscheiben vorgesehen. Die Nachverdichtung und Neubebauung in diesen Bereichen soll sich in den gebietstypischen Charakter des Hallschlags einfügen und sich angemessen zum Bestand positionieren.

#### Freiraum

Der „Zielplan Freiraum“ verweist im Plangebiet insbesondere auf die Neuordnung der Freianlagen zwischen den Hochhausscheiben sowie die Anordnung von gemeinschaftlichen Freiraumangeboten (Treffpunkte, Spielmöglichkeiten) und z.B. Mietergärten im Bereich der Zeilenbauten an der Rostocker Straße. Des Weiteren wird auf die Gestaltung der öffentlichen Wegeverbindungen und Sicht-/Grünverbindung Richtung Norden hingewiesen. Durch die Vernetzung des Grünraums mit den bestehenden Freiräumen soll das Freiraumsystem im Hallschlag nachhaltig qualifiziert werden. Insbesondere die Berücksichtigung des Klimawandels und der Biodiversität spielt in diesem Zusammenhang eine große Rolle.

#### Mobilität und Verkehr:

Im Bereich des Plangebiets ist insbesondere ein ergänzendes Fuß- und Radwegenetz sowie die Anbindung zur Stadtbahnhaltestelle „Bottroper Straße“ gefordert. Außerdem sind zwei „Mobilitätspunkte“ (Fahrradverleih, Ladeinfrastruktur, ggfs. kombiniert mit Car-Sharing, Bus- und Stadtbahnhalte) im Plangebiet vorgesehen, an deren Standorte Leih- und Ladeinfrastrukturen angesetzt sind.

#### Fazit: Umgang mit dem „Rahmenplan Hallschlag“ als Grundlage für die Wettbewerbsaufgabe

Das städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzept für das Plangebiet der „ehemaligen Daimlersiedlung“ soll die strukturellen Vorüberlegungen des Rahmenplans nun auf eigenständige Weise konkretisieren. Im Rahmen des vorliegenden Wettbewerbsverfahrens werden nun neue Ansätze erwartet, die die angestrebte Gesamtwohnfläche von circa 20.000 m<sup>2</sup> bei einer Anzahl von circa 270 neu zu errichtenden Wohneinheiten auf den kurzfristig zur Bebauung zur Verfügung stehenden Bereichen 1 und 2 ermöglicht. Darüber hinaus werden städtebauliche Ansätze für die perspektivische Bebauung der weiteren Bearbeitungsbereiche (3, 4, 5, 6) gesucht.

Beteiligung der  
Anwohnerschaft

In Vorbereitung des Verfahrens hat eine Befragung der Anwohnerschaft des Plangebiets im Hallschlag in Form einer Befragung stattgefunden. Die Auswertung der Befragung ist als Anlage beigefügt.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.2. Allgemeine Anforderungen an Städtebau und Freiraum

Städtebauliche und wirtschaftliche Kenndaten	<p>Das Maß der baulichen Nutzung ist durch den Rahmenplan Hallschlag 2020 als Orientierung vorgedacht. Im Wettbewerb werden nun innerhalb der für die Nachverdichtung vorgesehenen Bereiche neue Ansätze erwartet, um die „ehemalige Daimlersiedlung“ weiterzuentwickeln.</p> <p>Als wirtschaftliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Wohnfläche von mindestens 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 270 Wohneinheiten) auf den Bereichen 1 und 2 für eine zeitnahe Realisierung zu erreichen. Der Fokus liegt dabei auf der angestrebten Gesamtwohnfläche, wobei sich die Anzahl der neuen Wohneinheiten in Abhängigkeit vom angebotenen Wohnungsmix ergibt. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, von dem Entwurf des Rahmenplans inklusive Lupen zu lösen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Nettowohnflächen auf den verbleibenden Bruttogrundflächen mit dem maximalen Faktor von 0,75 nachzuweisen sind.</p>
Umsetzbarkeit	<p>Die geltenden gesetzlichen Grundlagen, insbesondere BauGB und LBO Baden-Württemberg, sind anzuwenden.</p>
Freiraum und Vernetzung	<p>Auf die im Plangebiet liegenden Quartierszugänge (siehe Situationsplan) an der Bottroper Straße und an der Haltestelle der Stadtbahn wird besonderen Wert gelegt. Hier werden Ideen erwartet, die in besonderem Maße die Vernetzung der Wegebeziehungen attraktiv gestalten und das Quartier in seine Umgebung einbettet.</p>
Anforderungen an Gebäude	<p>Es werden Aussagen zur gewählten Materialität, Konstruktion und Energieerzeugung / -nutzung erwartet, insbesondere im Hinblick auf zukunftsweisende ökologische Anforderungen und Ressourcenverwendung. Dazu gehören ökobilanzoptimierte Massivbauweisen, Hybridbauweisen und Holzbauweisen. Die GWG Gruppe möchte den Schwerpunkt nicht auf reinen Holzbau legen. Weiterhin sind Gebäudebegrünungen zu berücksichtigen.</p> <p>Das übergreifende Ziel ist die städtebauliche Integration der Wohnbebauung.</p>
Brandschutzauflagen	<p>Flächen gemäß Brandschutzauflagen sollen nachgewiesen und dargestellt werden. Aufstellflächen und Rettungswege sollen dabei benannt werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Es ist unbedingt mitzudenken, wie die Feuerwehr die Bestandsbebauung der Zeilen an der Rostocker Straße (Bereiche F2), während der Baumaßnahme des Bereichs 2 anfahren kann. Dabei ist darzustellen, wie die Feuerwehrrrettung nach Fertigstellung der Bebauung im Bereich 2 organisiert wird. Die Befahrbarkeit an den Bestand muss auch während der Bauphase durchgehend sichergestellt sein.</p>

### 3.3. Grünordnung

#### Grün- und Freiraum

Viele Funktionen und Ansprüche treffen an dieser Stelle aufeinander: vielfältige Freiraumansprüche einer zunehmend heterogenen Bürgerschaft, Klimawandelanpassung, Stadtklima sowie Gesundheitsaspekte. Auf diese Ansprüche soll im Entwurf reagiert werden und ein qualitativ und ökologisch hochwertiger Freiraum entstehen. Dabei kann eine differenzierte Freiraumgestaltung angestrebt werden. Auch naturnah gestaltete Bereiche sind zum einen für ein ökologisches Gleichgewicht vorzuhalten, als auch den Bewohnern im Sinne eines nachhaltigen Bildungsangebotes und Naturkontakt zugänglich zu machen. (siehe: "Bildung natürlich" <https://www.stuttgart.de/leben/bildung/bildungsgerechtigkeit/handlungsfelder/handlungsfelder-bildungsgerechtigkeit.php>).

Dazu soll auch eine gestalterische Integration des Niederschlagsmanagements in die Freiraumplanung und die Nutzung von Wasser als Gestaltungselement beitragen und den Wasserkreislauf erlebbar machen.

Eine Biodiversitätsstrategie soll außerdem

- den möglichst weitgehenden Erhalt der Bestandsbäume und
- die Verwendung einheimischer Pflanzen regeln und
- Maßnahmen zur Ansiedlung neuer Tierarten beitragen.

Der Zielwert für einen Anteil an Grünflächen im Plangebiet ist 30 %, weiter ist eine Qualifizierung der Grünflächen anzustreben (qualifizierte Grünflächen haben Baumbestand, Erdüberdeckung von mind. 80 cm auf neu geplanten und erneuerten Tiefgaragen (auf bestehender Tiefgarage nicht möglich), an Baumstandorten mind. 100 cm, 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum im Bodensubstrat bzw. 16 m<sup>2</sup> offene Pflanzfläche je Baum, Anfahrerschutz soweit erforderlich)". In die Freianlagen können Flächen für „Urban Gardening“ in Form von Mietergärten als Beitrag zur „essbaren Stadt“ und für gemeinschaftliche Aktivitäten vorgesehen werden.

#### Allgemeine Vorgaben an die Grünordnung

Die Beachtung folgender Themen ist verpflichtend:

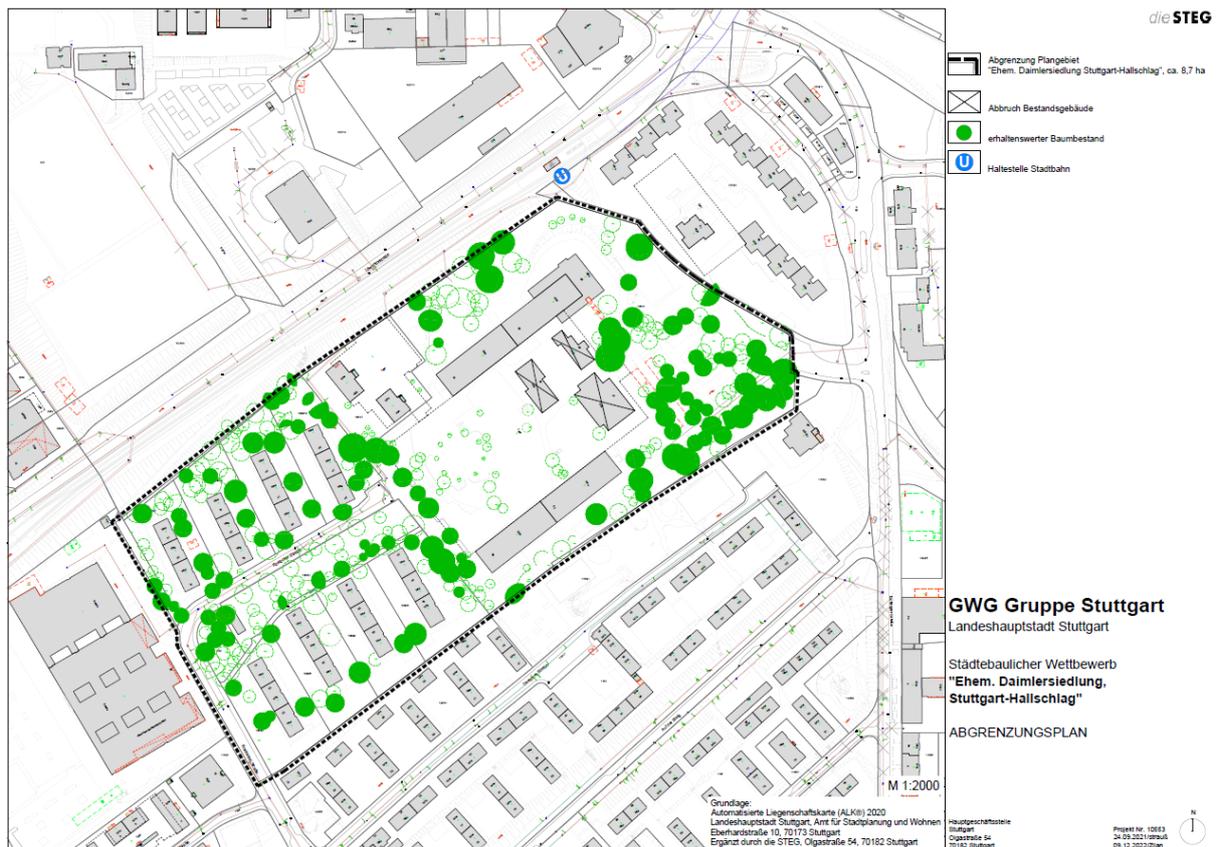
- Erhaltung und Stärkung vorhandener Umweltqualitäten sowie Minimierung von Ausgleichserfordernissen bei Einhaltung der angestrebten Zielwerte zur Wohnfläche und Anzahl Wohneinheiten
- Begrünung der nicht überbaubaren sowie nicht überbauten Grundstücksflächen. Flächenversiegelungen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- Sämtliche öffentlichen und privaten Wege-, Zugangs-, Zufahrts-, Stellplatz- und Verkehrsflächen sind mit Belagsarten mit hoher Versickerungsleistung auszuführen (z. B. Betonsickerstein)
- Die vorgesehene Ausbildung der Freianlagen soll möglichst robust angelegt werden, damit diese mit begrenztem Aufwand (gießen / schneiden etc.) lebendig gehalten werden kann.
- Die endgültige Materialwahl für öffentliche Verkehrsflächen muss

mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.

### Umgang mit dem Baumbestand

Siehe Gutachten in der Anlage. Baumfällungen sind zu hinterfragen, zusätzliche Baumpflanzungen sind vorzusehen.

- Ziel ist eine positive Baumbilanz: nach erfolgter Umsetzung der Planung sollen mindestens so viele Bäume im Gebiet stehen wie zum Zeitpunkt der Erstellung des Baumgutachtens. Nach Möglichkeit sind mehr Bäume als im vorherigen Zustand vorzusehen.
- Im Baumgutachten als „sehr erhaltenswert“ und „erhaltenswert“ und Teilen von als „bedingt erhaltenswert“ (Vitalitätsstufe 1 oder besser, verkehrssicher) eingestufte Bäume, die in der Planung – bei Einhaltung der angestrebten Zielwerte zur Wohnfläche und Anzahl Wohneinheiten – möglichst zu erhalten sind, ist auf die spezifischen Belange des jeweiligen Baumes zu achten (Raum zur art-spezifischen Entwicklung, Abstand zu Baukörpern, etc.).
- Bei einem nicht zu vermeidenden Abgang von Bäumen werden Standorte für Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 erwartet. Entsprechende Standorte sind vorzuschlagen.



Abgrenzungsplan, größere Darstellung siehe Anlage

**Hinweis:** „erhaltenswerter Baumbestand“ = Alle Bäume der Stufen 1 (sehr erhaltenswert), 2 (erhaltenswert) sowie 3 (bedingt erhaltenswert) sofern diese mit Vitalitätsstufe 1 gekennzeichnet sind und als verkehrssicher gelten sowie darüber hinaus Bäume der Stufen 1 und 2, die nicht mit Vitalitätsstufe 1 gekennzeichnet sind aber als verkehrssicher gelten!

Begrünung von Dächern und Fassaden

Geeignete Dachflächen werden vollständig, Fassadenflächen großflächig begrünt. Flachdächer und flach geneigte Dächer (auch die der Nebenanlagen wie Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze etc.) müssen extensiv und dauerhaft begrünt werden. Dabei ist die Retentions- und Verdunstungswirkung des Schichtaufbaus zu berücksichtigen - Stichwort grünblaue Dächer. In Bezug auf die Fassadenbegrünung sind erdgebundene Systeme zu bevorzugen. Der Anteil der Fassadenbegrünung für den Neubau hat als Zielwert 30 % der nicht nach Norden ausgerichteten und nicht von Bäumen verschatteten Fassaden im Gebiet – bezogen auf deren Gesamtfläche.

Öffentliche Spielflächen

Im Spielflächenleitplan der LHS Stuttgart wird ein Richtbedarf von 2,5 m<sup>2</sup> / EW angegeben, bei durchschnittlich 2,5 EW / WE entspricht dies zusätzlich zu schaffenden öffentlichen Spielflächen von ca. 1.690 m<sup>2</sup>. Eine „generationengerechte“ Gestaltung ist erwünscht, dabei ist die Kombination der öffentlichen Spielfläche mit urbanen Bewegungsräumen sowie eine Vernetzung der Angebote anzustreben. Es sollen Verweilmöglichkeiten und Freiraumangebote geschaffen werden, die das nachbarschaftliche, soziale Miteinander fördern. Für die Freiraumgestaltung könnte in Verbindung mit dem Quartiersplatz das Thema "Rollen und Gleiten" (z. B. Pump-Track) oder eine Calisthenics-Anlage mit Bewegungselementen ein Leitziel für eine inklusiv gestaltet Spiel- und Freiraumstruktur sein.



Vorhandene Spielflächen in der Umgebung des Wettbewerbsgebiets, LHS Stuttgart 2022

Private Spielflächen

Bezüglich der Herstellung und Gestaltung privater Spielflächen gilt die LBO als Mindest-Maßgabe. Vorschläge darüber hinaus können gemacht werden.

### 3.4. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Energieversorgung

Klimaschutz und  
Klimawandelanpassung

Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres Energie- und Klimaschutzkonzepts. Ziel ist eine klimaneutrale Landeshauptstadt. Mit Gemeinderatsbeschluss 1293/2019 (s. Anlage) wurden die neuen energetischen Vorgaben der LHS Stuttgart beschlossen.

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

Die GWG ist bestrebt, im Plangebiet die Voraussetzungen für ein im Betrieb klimaneutrales Quartier zu schaffen. Zur Erreichung der Zielsetzung „weitgehende CO<sub>2</sub>-Neutralität“ sind im Energiekonzept für die Siedlung regenerative Energieträger einzuplanen. In dem Zusammenhang können hier z.B. Vorschläge für ein alternatives Heizungs- und Wärmeversorgungskonzept, das zeitgemäße, ökologischere und zukunftssichere Energieformen berücksichtigt, eingereicht werden.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll im Plangebiet vollständig bewirtschaftet werden. In dieser Hinsicht ist ein (skizzenhaftes) Konzept zu entwickeln, das neben einer vollständigen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Neubau die Integration des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen der Bestandsbauten mit betrachtet. In das Konzept einfließen sollen die geforderten Begrünungen auf Flachdächern, flach geneigten Dächern, die Erdüberdeckungen der Tiefgaragen, die Verwendung von Zisternen und die Nutzung der Grünflächen im Plangebiet zur oberflächigen und freiraumintegrierten Ableitung und flächenhaften ortsnahen Versickerung sowie ggf. der Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen. Wichtig ist dabei eine gestalterische Integration in die Freiraumplanung.

Ziel ist, sämtliches anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu bewirtschaften (versickern, verdunsten, in Zisternen sammeln, zu Bewässerungszwecken verwenden). Künftige Starkregenereignisse sollen in der Planung bereits mitgedacht werden. Hierfür ist die Starkregengefahrenkarte zu beachten. Bei allen bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen ist ein Schutzstreifen von 1,75 m beidseitig der Kanalachse von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Darüber hinaus soll ein Grauwasserrecycling auf Quartiers- oder Gebäudeebene überlegt werden, um Regenwassernutzung für die Bewässerung mit gereinigtem Grauwasser als Pflegewasser zu unterstützen.

Im ganzen Gebiet soll prinzipiell eine konsequente Minderung der Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation durch Kombination von extensiv begrünten Dächern (auch TG), Sickerbelägen und Rückhaltung angewandt werden.

#### Energieeffiziente Gebäude

Es besteht das Ziel, bei Neubauten im Quartier Löwentor- Rostocker Straße den Plusenergiestandard und damit die Klimaneutralität zu erreichen. Falls dies nicht realisierbar ist, gelten folgende Mindestanforderungen:

- Ganzheitlicher energetischer Ansatz mit integrierter Betrachtung der Gebäudehülle, Haustechnik und Energieversorgung
- Minimierung des Energiebedarfs durch kompakte Bauweisen (niedriges Verhältnis zwischen wärmeübertragender Oberfläche und Bruttovolumen- A/V-Verhältnis) und begrenztem Glasflächenanteil
- Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper zur optimalen Ausnutzung von Sonnenenergie (möglichst hohe passive solare Gewinne in der Heizperiode)
- Möglichst guter passiver sommerlicher Wärmeschutz (Sonnenschutz, freie Nachtlüftung)
- Nutzung der lokal verfügbaren erneuerbaren Energien für die Versorgung
- Min. KfW-Effizienzhaus 55 Standard für Wohngebäude
- Synergien Energie- und Mobilitätskonzept i.S.d. ganzheitlichen Energieversorgungsansatzes

Es werden ergänzende Hinweise begrüßt, wie – mit wirtschaftlich tragfähigen Mehraufwand im Rahmen der Zielsetzung Realisierung von gefördertem und preiswerten Mietwohnungsbau – eine Unterschreitung der Mindestanforderungen hin zu nahezu klimaneutralen Neubauten erreicht werden kann.

#### Wärmeversorgung

Bisher liegt kein Quartiersenergiekonzept für das Wettbewerbsgebiet vor. Ein solches soll nach dem Wettbewerb erstellt werden. Die GWG ist generell auch offen, perspektivisch z.B. Nahwärme auf Basis von erneuerbaren Energien wie Geothermie, Biomasse, Solarthermie in Kombination mit Photovoltaik oder PVT-Kollektoren anstelle der bestehenden Fernwärmeversorgung der ENBW zu installieren.

Es werden deshalb Vorschläge für ein alternatives Versorgungskonzept erwartet, das zeitgemäße, ökologischere und langfristig ökonomische Energieträger und Technologien berücksichtigt, um die Zielsetzung „weitgehende CO<sub>2</sub>-Neutralität“ zu erreichen.

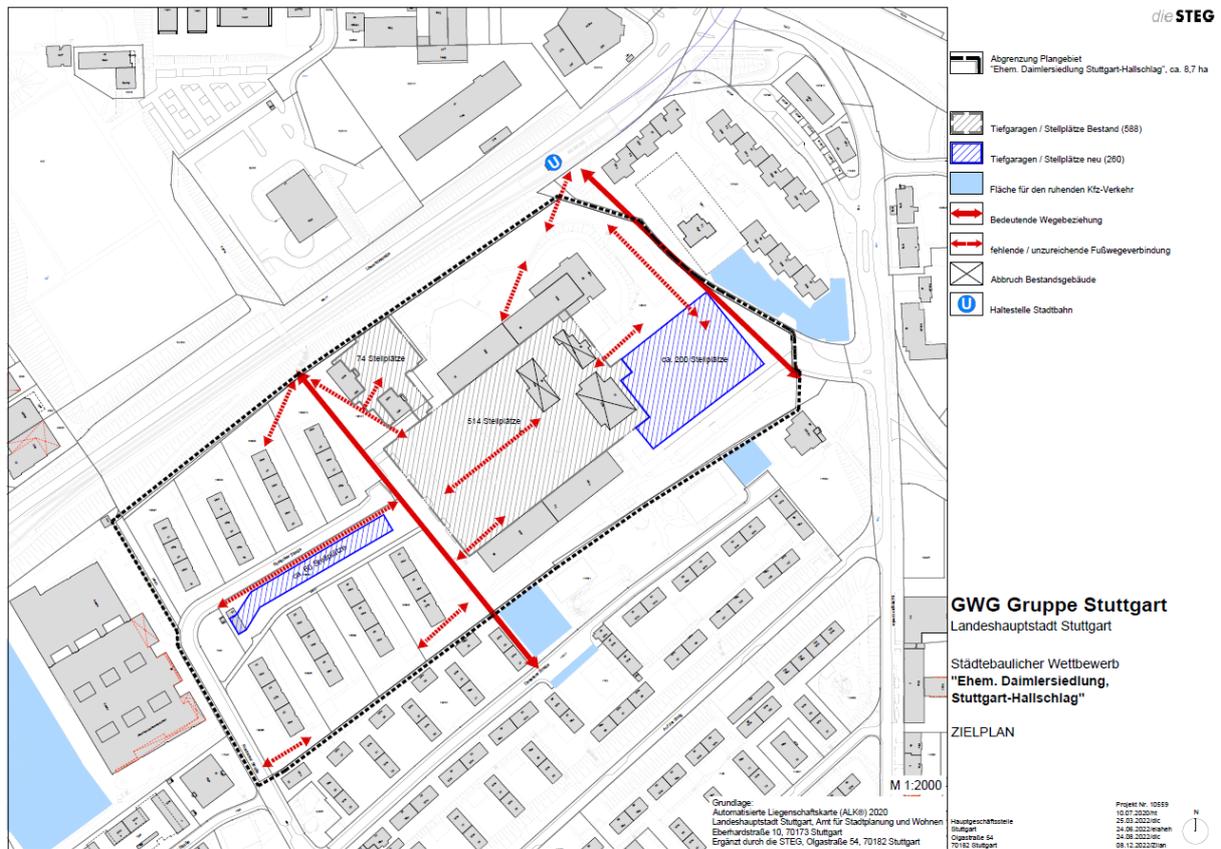
Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden	<p>Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden großflächig mit Photovoltaikanlagen belegt. Damit wird die gesetzliche Solardachpflicht der Landeshauptstadt Stuttgart für alle Neubauten umgesetzt.</p> <p>Bei Flachdächern sind über der begrünten Dachfläche schräg aufgestellt Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei sollen die Solarmodule in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken. Die Einbindung von anderen Dachformen - z.B. Pultdächern, die nicht begrünt werden können – ist in diesem Zusammenhang abzuwägen.</p> <p>Darüber hinaus sollen die Gebäude Photovoltaikfassaden erhalten, die in die Fassadengestaltung zu integrieren sind. Dabei müssen die Verschattung durch Nachbargebäude, Bauteile und Bäume berücksichtigt werden, um effiziente Anlagen umzusetzen.</p> <p>Es werden ergänzende Hinweise begrüßt, wie - mit wirtschaftlich tragfähigen Mehraufwand im Rahmen der Zielsetzung Realisierung von gefördertem und preiswerten Mietwohnungsbau – ein ergänzender Einsatz von weiteren regenerativen Energien dargestellt werden kann.</p>
Lebenszyklusbetrachtung	<p>Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben. Im Entwurfskonzept sind die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltungskosten zu berücksichtigen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (v.a. Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade etc.)</li><li>– Geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und optimierte Energiebedarfsdeckung (CO<sub>2</sub>-Neutralität in der Verbrauchsbilanz)</li><li>– Die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik</li><li>– Die Recyclingfähigkeit der verwendeten Materialien bzw. durch ein nachhaltiges Materialkonzept</li></ul>
Umnutzungsfähigkeit	<p>Eine hohe Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wertstabilität und langfristiger Funktionalität von Gebäuden. Auf flexible Gebäudestrukturen wird Wert gelegt.</p>
Flächeneffizienz	<p>Bei der Umsetzung der Funktionsflächen wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Ein günstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche ist anzustreben.</p>
Stadtklimatologie und Luftreinhaltung	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem stadtklimatisch sensiblen Gebiet, d.h. Änderungen in den lokalen städtischen Strukturen können positive und / oder negative Auswirkungen auf das lokale Stadtklima haben. Klimatologisch ist das Gebiet dem Stadt-Klimatop zuzuordnen, was bedeutet, dass die lokalen städtischen Strukturen die lokalen stadtklimatischen Gegebenheiten verändern. Von Bedeutung ist insbesondere ein durch die vorhandene Bebauung entstehender Wärmeineffekt, resultierend in höheren bodennahen Lufttemperaturen im Vergleich zu</p>

umliegenden Freiflächen. Infolge des Wärmeinseleffektes ist die thermische Belastung im Plangebiet erhöht, was während sommerlichen Hitzeperioden zu erhöhten gesundheitlichen Risiken verschiedener Bevölkerungsgruppen führt. Diese Hitzeproblematik wird durch den globalen Klimawandel in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter zunehmen (s. Abb. 1 a-c, Anlage 21). Bei der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung zu berücksichtigen. Eine gute Durchlüftung des Plangebietes und eine gute Bauwerksumströmung mit Förderung der im Plangebiet von Süd nach Nord gerichteten Grundströmung sowie in Strahlungsnächten einer Kaltluftströmung (in ausgeprägter Phase; ca. 4 h nach Sonnenuntergang) von Nord nach Süd führt zum Abtransport von Wärme aus dem Plangebiet und trägt zur Reduzierung der Hitzebelastung bei (s. Abb. 2). In diesem Zusammenhang sind weitere umfangreiche Unterlagen und Informationen (z.B. bzgl. Kaltluftschneisen) unter [www.stadtklima-stuttgart.de](http://www.stadtklima-stuttgart.de) verfügbar.

Es soll insgesamt für eine hohe thermische Qualität der Quartiersoberflächen geplant werden, um die thermische Belastung zu reduzieren. Dies bedeutet

- einen minimierten Versiegelungsgrad,
- eine umfangreiche Begrünung überbauter und nicht überbauter Bereiche sowie
- das Anlegen blaugrüner Infrastrukturen inklusive ausgleichender Wasserelementen (Versickerungsbereiche, ggf. temporär offene Wasserflächen) sowie
- möglichst reflexionsstarke Oberflächen bei Freiflächen, an den Fassaden und auf den Dächern anzustreben.

### 3.5. Mobilität und Verkehr



Zielplan Erschließung, größere Darstellung siehe Anlage

Mobilitätskonzept:  
 Fuß- und Radwegenetz  
 Angebote neuer Mobilität

Das Büro R+T Verkehrsplanung hat für die Neuordnung des Areals ein Mobilitätskonzept erstellt, das der vorgesehenen Planung als Grundlage dienen soll.

Das Mobilitätskonzept gibt Hinweise zu den Anforderungen, die an die neuen Wegeverbindungen in der Siedlung gestellt werden. Darunter steht unter anderem Barrierefreiheit, attraktive Gestaltung der Wege, integrierte Aufenthaltsfunktion, Sicherheit, Orientierungshilfen und kurze Wege für eine gute Vernetzung im Areal.

Barrierefreiheit

Im öffentlichen Raum ist bei Neugestaltungen auf Barrierefreiheit sowie im Bestand auf Barrierearmut zu achten. Anforderungen in diesem Zusammenhang sind im Mobilitätskonzept (siehe Anlage) ab Seite 25 beschrieben. Dabei sind u.a. Abstellmöglichkeiten für Rollatoren und Kinderwagen vorzusehen. Auch die Mobilität von Sehbehinderten soll berücksichtigt werden.

Fußwegenetz

Die fußläufige Durchwegung durch das Quartier zu den U-Bahn-Haltestellen ist explizit erwünscht (siehe Zielplan Erschließung). Auf diese Weise soll die Vernetzung der Wegeführung für den gesamten Stadtteil zur Nutzung der Stadtbahn gestärkt werden. Die Durchwegung im Gebiet soll insgesamt geöffnet und gestaltet werden. Befestigte und beleuchtete Fuß- und Radwege gewährleisten attraktive Verbindungen

als sichere verkehrsberuhigte Verknüpfungen und können dazu beitragen, den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren, indem Fußgängern und Radfahrer sowie neuen Fortbewegungsmitteln mehr (Verkehrs-)Raum zugewiesen wird.

#### Radwegeverbindung

Anforderungen, die an die Radwegeverbindung im neugeordneten Areal gestellt werden, sind im Mobilitätskonzept beschrieben. Im Bestand fehlen wesentliche Radwegeverbindungen im Gebiet. Auch die Haltestellen der Linie U12 sollten gut mit dem Fahrrad erreichbar sein.

#### Mobilitätspunkt und „Sharing-Angebote“

Das Mobilitätskonzept sieht einen „Mobilitätspunkt“ / Mobilitätsstation etwa im Bereich 4 des Wettbewerbsgebiets vor (siehe Mobilitätskonzept, Plan Radverkehr). An dieser Stelle Standorte sollen Leih- und Ladeinfrastrukturen vorgesehen werden. Der Mobilitätspunkt sollte für den Radverkehr allgemein gut angebunden sein, um die Intermodalität zu fördern. Abhängig von den konzeptionellen Überlegungen der Entwurfsarbeiten sind alternative Standorte hierfür willkommen. Da der Bereich 4 erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Bebauung zur Verfügung steht, soll ein Vorschlag zur temporären Verortung des Mobilitätspunkts angegeben werden.

Gemeinschaftlich von Radfahrern und Fußgängern genutzte Wegeverbindungen werden bevorzugt. An den Hauptradrouten ist eine getrennte Führung wünschenswert.

Standorte für „Sharing-Angebote“ (für Fahrräder, E-Bikes und Lastenräder etc.), zur Förderung der neuen Mobilität sind darüber hinaus im Quartier zur Stärkung der Akzeptanz bei den Bewohnern sinnvoll zu verorten.

#### Fahrrad-Stellplätze

Im Zuge der Umplanung sollen Fahrradabstellflächen teilweise (zu etwa 50-70 %) in den Gebäuden zugeordneten Tiefgaragen untergebracht werden. Diese müssen über Rampen zugänglich sein, die für den Radverkehr nutzbar sind. Grundsätzlich sind die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger und Lastenfahrrädern zu berücksichtigen. Des Weiteren sollte die Zuwegung per Rad von und nach außen möglichst nur über eine Tür erfolgen. D.h. mehrere Türen hintereinander sind zu vermeiden. Außerdem ist zur Förderung der Nutzung des Fahrrads ist eine angemessene Zahl (etwa 30-50%) attraktiver abgeschlossener (d.h. zutrittsbeschränkter) Fahrradstellplätze - auch für Lastenfahrräder - in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen. Auch aus Kostengesichtspunkten wäre die oberirdische Unterbringung in Fahrradhäusern bei den Eingangsbereichen zu begrüßen – an städtebaulich prägnanten Stellen wäre stattdessen auch eine Integration in den Erdgeschossbereichen denkbar – diese haben auch eine hohe Akzeptanz bei den Nutzern. Insgesamt sind auf diese Weise für den Wohnungsneubau 2 wettergeschützte, barrierefrei (d.h. nicht über Treppenanlagen) zu erreichende Fahrradstellplätze sowie 0,1 Stellplätze für Lastenräder pro Wohneinheit nachzuweisen (§ 34 Abs. 4 LBO). Mögliche Standorte für Fahrrad-Stellplätze für Mieter und Besucher sind in Plan 4 des Mobilitätskonzeptes dargestellt.

Bike-Sharing soll frühzeitig im Planungsgebiet Anwendung finden. Mögliche Bike-Sharing-Stationen sind ebenfalls in Plan 4 des Mobilitätskonzepts dargestellt. Sharing-Angebote können auch auf privater Fläche der GWG angeordnet werden. Sie sollen möglichst nah an den Hauseingängen platziert werden.

**Pkw- Stellplätze**

Mit der heutigen baulichen Situation sind ca. 136 öffentliche (oberirdisch an der Bottroper Straße) und ca. 800 private Pkw-Stellplätze (in der Tiefgarage und an der Rostocker Straße) im Gesamtareal vorhanden. Der Übergang zur perspektivischen Reduzierung des Stellplatzschlüssels soll für die mittelfristige Umsetzung mitgedacht werden. In diesem Zusammenhang sind z.B. frühzeitig Car-Sharing Angebote einzuplanen, um Alternativen zum Privatfahrzeug bereitzustellen. Ideen für diesen anstehenden Transformationsprozess werden erwartet.

	<b>Bestands-WE</b>	<b>Vorh. Pkw-STP</b>	<b>Vorh. Fahrrad-STP</b>
<b>Zeilengebäude Rostocker Straße</b>	238 WE	<u>Südl. Rostocker Str.:</u> - 147 oberirdisch + - 8 Garagen STP <u>Nördlich Rostocker Str.:</u> - 23 STP quer zur Str. <u>Östlich Rostocker Str.</u> - 26 oberirdisch	Je 22 St. pro Zeilengebäude = ing. 176 (UG) + 32 EG, überdacht
<b>Löwentorstraße</b>	53 WE	74 STP in Tiefgarage	84
<b>Hochhaus-scheiben</b>	528 WE	514 STP in Tiefgarage	Keine
<b>Kita St. Rupert</b>		6 STP oberirdisch	Keine
<b>Öffentlich, Bottroper Str.</b>		136 STP oberirdisch	Keine
<b>Σ</b>	<u>819 WE</u>	<u>934 STP</u>	<u>292 F-STP</u>

Tabelle Übersicht Bestandswohnungen und vorhandene Stellplätze

Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze sollen in den Gebäuden zugeordneten Tiefgaragen untergebracht werden. Die GWG Gruppe strebt einen Stellplatzschlüssel für das Gesamtareal in Bezug auf die Bestandsgebäude sowie die neu zu schaffenden Gebäude in Höhe von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit im Durchschnitt an. Dabei übernimmt die bestehende Tiefgarage zwischen den beiden Hochhaus-scheiben mit ihren ca. 514 Tiefgaragen-Stellplätzen die Funktion einer Quartiersgarage für das gesamte Areal. Zusätzlich sind für Besucher, wie ambulante Pflegedienste und mobilitätseingeschränkte Bewohner, oberirdische Stellflächen in der Nähe der Hauseingänge herzustellen. Alle neugeschaffenen Tiefgaragen-Stellplätze sollen mit Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ausgestattet werden.

**Bestehende Tiefgarage**

Die bestehende Tiefgarage zwischen den beiden Hochhaus-scheiben soll künftig als Quartiersgarage für das gesamte Areal genutzt werden. Diese muss derzeit im Bestand erhalten bleiben und kann im Bestand nicht überbaut werden. Die bestehenden Zufahrten im östlichen Bereich und im westlichen Bereich müssen zunächst belassen werden. Bereich 3 und 4 sollen etwa gemeinsam mit dem Rückbau der Bestandstiefgarage angegangen werden. Zu diesem Zeitpunkt kann dann die Zufahrt neu organisiert werden. Für die Dauer einer Interimsnutzung sollen die Zufahren bestehen bleiben. Bezüglich der Zufahrtssituation ist der Aspekt Lärmschutz im Wohnumfeld zu beachten. Die Zufahrten müssen auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.

Da die bestehende Tiefgarage statisch weder für eine darüber liegende Bebauung noch für die Aufnahme zusätzlicher Flächenlasten leistungsfähig ist, ist die entsprechende Neubebauung östlich und westlich der Tiefgaragenfläche vorgesehen. Die GWG verfolgt langfristig das Ziel, eine Gestaltung der perspektivisch neuen Tiefgarage an selber Stelle ggf. mit geringerer Abmessung mit extensiverer Begrünung umzusetzen. Der Neubau der erforderlichen Tiefgarage(n) für die geplante neue Wohnbebauung ist unabhängig vom Bestand zu planen. Hierfür sind die zukünftigen Garagenzufahrten gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht. Außerdem sind die Flächen für Anlieferungen sowie Be- und Entladevorgänge auf privater Fläche nachzuweisen.

**3.6. Wohnen**

**Bestandswohnungen**

Die bestehenden Gebäude verfügen über 15% 1-Zimmer-Wohnungen, 24% 2-Zimmer-Wohnungen und 61% 3-Zimmer-Wohnungen (siehe Anlage Statusaufnahme und Analyse, 2018). In den Hochhaus-scheiben sind die Wohnungen zudem überwiegend als Maisonette-Wohnungen angelegt.

Das Angebot an barrierefrei erschlossenen sowie barrierefreien Wohnungen soll beim geplanten Neubau ausgeweitet werden.

	<b>Bestands- wohnungen</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Zeilengebäude Rostocker Straße</b>	238 WE	17.120 m <sup>2</sup>
<b>Löwentor- straße</b>	53 WE	3.970 m <sup>2</sup>
<b>Hochhaus- scheiben</b>	528 WE	38.430 m <sup>2</sup>
<b>Σ</b>	<u>819 WE</u>	<u>59.520 m<sup>2</sup></u>

Tabelle Übersicht Bestandswohnungen und Wohnfläche

Planungsvorgaben Wohnen  
allgemein (SIM)

In der Stadt Stuttgart mit all ihren Stadtteilen wird bedarfs- und marktgerechter Wohnraum benötigt, der an dieser Stelle untergebracht werden soll. Dabei soll Geschosswohnungsbau mit gemischten Wohnungsgrößen für verschiedene Alters- und Lebensphasen in hoher Durchmischung und in barrierearmer bis -freier Ausstattung entstehen.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Für die Planung ist ein bestimmter Wohnungsmix zur Schaffung einer Grundlage für eine nachhaltige und sozial gemischte Bewohnerstruktur angedacht. Für die Neubebauung (Bereiche 1 bis 5) findet das SIM Anwendung. Demnach sind mindestens 30% der für Wohnen neugeschaffenen Bruttogrundfläche für geförderten Wohnraum vorgesehen. Bei den für eine zeitnahe Realisierung angestrebten circa 270 Wohneinheiten auf den Bereichen 1 und 2 sind das überschlägig circa 81 Wohnungen mit circa 6.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese sollen auf dem Gebiet angemessen verteilt werden und nicht nur in einem bestimmten Bereich untergebracht werden. Die folgenden Ausführungen zu den Rubriken „Planungsvorgaben Wohnen allgemein (SIM)“ sowie „Sonderwohnformen“ gelten daher als Orientierung für das wettbewerbliche Verfahren. Eine exakte Festlegung welche Wohnung gefördert werden soll, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der GWG und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen. Entsprechend sind die Wohnungsgrößen konform, d.h. förderfähig, hierzu zu planen.

Die angestrebte Mischung für die geförderten Wohnungen besteht aus etwa

- 20 % 1-2 Zimmerwohnungen (ca. 23 bis 45 m<sup>2</sup>)
- 20 % 2-Zimmerwohnungen (ca. 45 bis 63 m<sup>2</sup>),
- 20 % 3-Zimmerwohnungen (ca. 42,75 bis 78,75 m<sup>2</sup>) und
- 30 % 4-Zimmerwohnungen (ca. 57 bis 94,50 m<sup>2</sup>).
- 10 % 5-Zimmerwohnungen (71,25 bis 110,25 m<sup>2</sup>)

Besonderheiten bzw. Abweichungen im Falle der Förderung sind:

- Die Wohnfläche einer Wohnung darf nicht weniger als 23 m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen,
- die Überschreitung der Wohnflächengrenzen bei zumindest barrierefrei nutzbarem Wohnraum nach DIN 18040-2 – bei gleichbleibender Wohnraumzahl – um bis zu 15 m<sup>2</sup> ist zulässig und förderfähig.
- Insbesondere die Hinweise zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche sowie zur Angemessenheit der Größe des Wohnraums sind zu beachten.

Für Sozialmietwohnungen gilt die verpflichtende Regelung, dass jede fünfte Wohnung barrierefrei und jede zehnte Wohnung rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 sein muss. Die Ausloberin strebt an, dass neben den 10 % rollstuhlgerechten Wohnungen im Sinne der DIN 18040-2 alle übrigen Wohnungen barrierefrei nach §35 LBO geplant werden.

### Freifinanzierte Wohnungen

Für die freifinanzierten Wohnungen wird folgende Mischung angestrebt:

- 30% - 2-Zimmerwohnungen (ca. 55 bis 60 m<sup>2</sup>),
- 30% - 3-Zimmerwohnungen (ca. 75 bis 80 m<sup>2</sup>),
- 20% - 4-Zimmerwohnungen (ca. 95 bis 100 m<sup>2</sup>),
- 10% - 5-Zimmerwohnungen (ca. 105 bis 120 m<sup>2</sup>)

Alle Wohnungen sind barrierefrei nach §35 LBO zu planen. Innerhalb der einzelnen Gebäude wird eine Durchmischung zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen angestrebt.

### Sonderwohnformen

Zusätzlich sollen verschiedene Sonderwohnformen – etwa im Umfang von 10% der neu geschaffenen Wohnfläche, perspektivisch in der Größenordnung von etwa 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche – an dafür geeigneten Stellen im Quartier benannt und untergebracht werden.

Insgesamt sind also 40 % (30 % gefördert entsprechend SIM zzgl. 10 % Sonderwohnformen) und 60 % klassisch, freifinanzierter Wohnungsbau vorzusehen.

Die Sonderwohnformen sollten vielfältige Aspekte berücksichtigen, wie beispielsweise

- ein optionales Betreuungsangebot mit ambulanter Versorgung sowie insbesondere eine Pflegewohngemeinschaft mit 8 Plätzen (Flächenbedarf ca. 265 m<sup>2</sup>)
- Seniorengerechtes Wohnen (optional kombiniert mit Betreuungs- und Unterstützungsangebot für pflegebedürftige Menschen ab einem Pflegegrad 1)
- inklusives Wohnen mit Inklusionscafé / Wohngruppen / etc., insbesondere 2 inklusive Wohngemeinschaften für je 4-8 junge Erwachsene mit und ohne Behinderung
- gemeinschaftliches Wohnen (z.B. Clusterwohnungen),
- Wohnen und Arbeiten,
- generationenübergreifendes Wohnen

Die Ausloberin ist generell offen bzgl. Verteilung und konkrete Auswahl der Sonderwohnformen. Dargestellte Angaben bezüglich Sonderwohnformen beziehen sich zunächst auf den Realisierungsstand der Bereiche 1 und 2. Für die Bereiche 3, 4 und 5 wird heute vorrangig ein städtebaulicher Lösungsansatz für eine langfristige Realisierung gesucht. Auch dort können jedoch Vorschläge bezüglich weiterer Sonderwohnformen gemacht werden.

Alle Wohnungen sollen altersgerecht bzw. barrierefrei nach LBO geplant werden – mit Ausnahme der vorgenannten besonderen Anforderungen des SIM mit zusätzlich 10% rollstuhlgerechter Wohnungen.

### 3.7. Soziale Infrastruktur und wohnungsergänzende Nutzungen

Versorgung	Da die Versorgung des Areals bereits durch bestehende Einrichtungen in der Umgebung gesichert ist, kann von weiteren Nutzungen des Handels und der Gastronomie abgesehen werden.
Soziale Infrastruktur	<p>Im Zuge der Planung sind insgesamt zwei viergruppige Kitas (insgesamt 8 Gruppen, ca. 120 Kinder) zu berücksichtigen. Sowohl im Realisierungsbereich 1 als auch im Realisierungsbereich 2 wird also je eine Kita mit entsprechendem Kontingent an Kitaplätzen benötigt.</p> <p>Eine Kita-Einrichtung mit vier Gruppen benötigt dabei gemäß Raumprogramm des Jugendamts vom 31.05.2022 eine notwendige Gesamtfläche von ca. 507 m<sup>2</sup> Hauptnutzungsfläche zzgl. Verkehrsflächen und entwurfsabhängigen Flächen. Insgesamt werden also ca. 1.014 m<sup>2</sup> Hauptnutzungsfläche zzgl. Verkehrsflächen und entwurfsabhängigen Flächen benötigt. Pro Kind sind zudem 10 m<sup>2</sup> Außenspielfläche (insg. ca. 1.200 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Weitere Informationen können der Anlage „Raumprogramm 4-gruppige Kita“ entnommen werden.</p>
Wohnungsergänzende Nutzungen	<p>Wohnungsergänzende Nutzungen sind im untergeordneten Umfang möglich. Denkbar ist z.B. eine Nutzung von anmietbaren Gemeinschaftsräumen, Co-Working etc. Gegenwärtig nutzt beispielsweise ein deutsch-türkischer Verein den in den zum Abbruch bestimmten Pavillons vorhandenen Gemeinschaftsraum. Denkbar ist, das zukünftig weitere internationale Vereine / Gruppen, die die verschiedenen dort vertretenen Nationalitäten zueinander bringen entsprechende Räumlichkeiten nutzen können. Aktuell hat der Verein eine Fläche für gemeinschaftliche Aktivitäten angemietet, mit großer Nachfrage der Mieterschaft. Der konkrete Bedarf ist derzeit jedoch nicht planbar. Bisherige Bedingungen: Fläche 108 m<sup>2</sup>, Personalraum + WC, Besucher-WCs, kleine Küche.</p> <p>Eine Tagespflege (15 Plätze, Raumbedarf 300 m<sup>2</sup>) mit dazugehöriger Cafénutzung (z.B. „Inklusionscafé) ist denkbar, da die Mieterschaft im Hallschlag viele Senioren und ältere Bewohner umfasst.</p> <p>Vorschläge für wohnungsergänzende Nutzungen in den unterschiedlichen Realisierungsbereichen werden erwartet. Der Wettbewerb soll aufzeigen, was im Plangebiet räumlich möglich und sinnvoll ist. Als Richtwert ist etwa eine Größenordnung von bis zu circa 10 % der neu entstehenden Wohnfläche für wohnungsergänzende Nutzungen (inklusive Kitas) anzusetzen.</p>

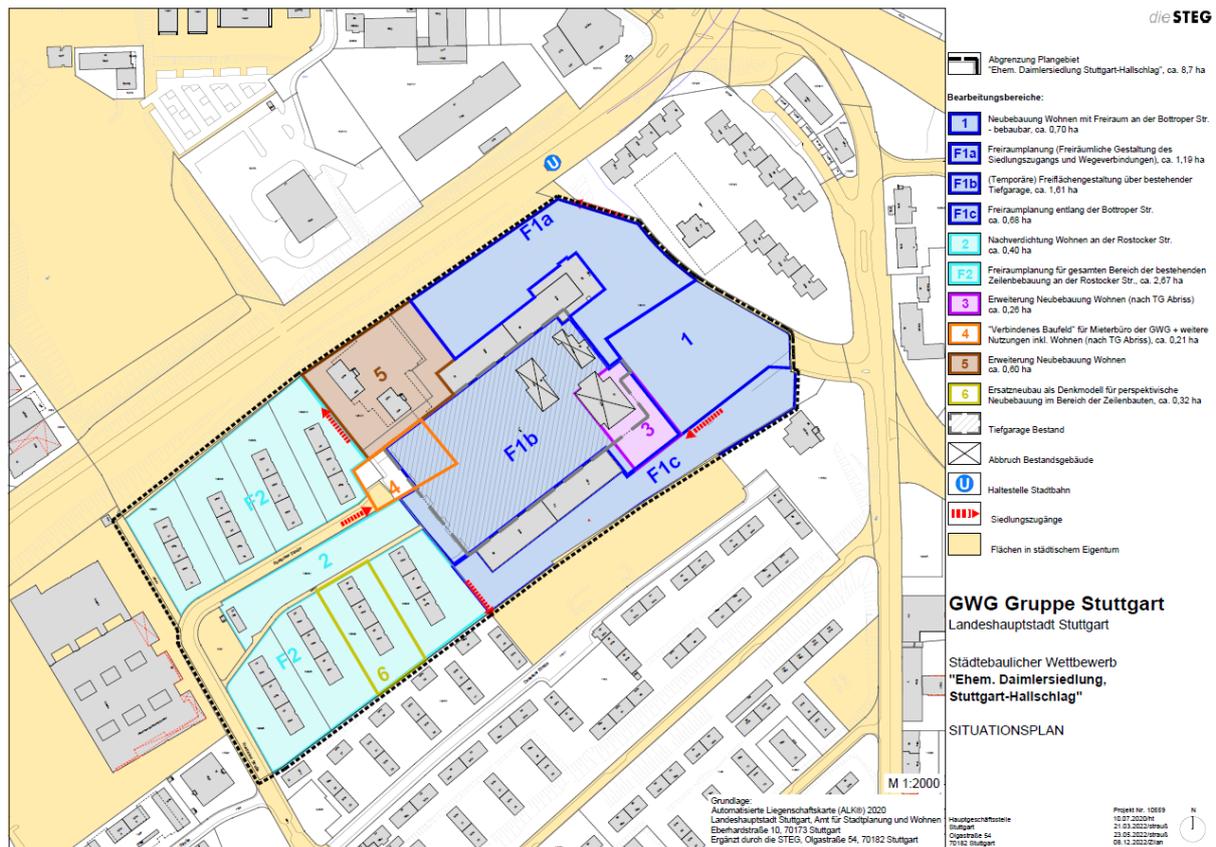
### 3.8. Sonstige Infrastruktur und Nutzungen

Ver- und Entsorgung	Das Plangebiet ist im Wesentlichen erschlossen. Wesentliche bekannte Informationen zu Kanal-, Wasser- und Energieversorgungsanschlüssen sowie Telekommunikationsanlagen sind beigelegt.
Nebenanlagen und Müllstandorte	<p>Bei der Planung sind Neben- und Gemeinschaftsanlagen zu berücksichtigen (z.B. Abstellraum, Trockenraum, Kinderwagen etc.). Im Wohnumfeld sollen Kinderspielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO bzw. §1 Anhang I/1 LBOAVO nachgewiesen werden sowie Müllbehälterstandplätze und „Fahrradabstellhäuser“ vorgesehen werden. Heutige Standorte z.B. für Müllbehälter können bei Bedarf neu verortet werden. Der heutige Müllstandort südlich der Fläche 4 soll perspektivisch neu gedacht werden.</p> <p>Im Zuge der Neuordnung und Nachverdichtung sollen dezentrale Standorte für die Müllcontainer in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen werden. Im Rahmen dieser Standorte soll eine „Sammelstelle“ für Sperrmüll vorgesehen werden. Gewünscht ist hier eine Fläche, die überdacht und von außen vergittert ist. Eine gestalterisch ansprechende Einbindung in die Freiflächengestaltung wird angestrebt. Allgemein wird im Wohnumfeld eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, klarer Ordnung öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereiche bei bestmöglicher Sicherung der Wohnruhe gewünscht.</p>
Flächen für Anlieferungen	Flächen für Anlieferungen sowie Be- / Entladevorgänge sind auf privater Fläche nachzuweisen, Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.

### 3.9. Baugrund

Baugrund: Grundwasser- schutz / Niederschlagswas- sermanagement	Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Im Planungsbereich ist das Grundwasser erst in größerer Tiefe unter dem Gelände in einer Höhe von 241,72 bis 246,59 m ü. NN zu erwarten. Der bisher maximal gemessene entspannte Grundwasserstand lag bei 248,39 m ü. NN. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.
Geologie und Bebaubarkeit	Das geologische Gutachten von 1967 (s. Anlage Bodengutachten) zeigt die Einschränkungen der Bebaubarkeit des Bereichs F1a, weshalb dieser nicht für eine Bebauung vorgesehen ist. Durch die Lage der Auffüllungen eines ehemaligen Steinbruchs sind in diesem Bereich Gründungen mit sehr hohem Aufwand und einhergehenden Kosten verbunden. Weitere Hinweise zu Gründungsbedingungen im Bereich 1 werden im Abschnitt 3.9 unter Planungsvorgaben für diesen Bereich gegeben.
Versickerungsfähigkeit	Das in der Anlage beigefügte Gutachten zur Versickerungsfähigkeit vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, vom 21.07.2022 gibt orientierende und allgemeine Hinweise auf die grundsätzlichen Versickerungsmöglichkeiten bei den anzutreffenden Bodenaufbauten einschließlich der Bereiche mit Auffüllungen, bei denen eine Versickerung nicht zulässig ist. Aufgrund der unterschiedlichen Versickerungsfähigkeiten der angetroffenen Böden und der örtlichen Gegebenheiten wird empfohlen, die Hinweise aus dem Gutachten für die grundlegenden Überlegungen zu beachten.
Topografie und Gelände	Die Topografie des Plangebiets ist überwiegend eben. Der genaue Höhenverlauf ist im Situationsplan in 1-Meter-Schritten angegeben. Bei der Planung soll ein Erdmassenmanagement berücksichtigt werden mit dem Ziel, möglichst wenig Erdmassen abzufahren.

### 3.10. Zeitstufen der Realisierung



Situationsplan Bearbeitungsgebiete, größere Darstellung siehe Anlage

#### Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Norden des Stuttgarter Stadtteils Hallschlag. Im beigelegten Abgrenzungsplan ist das Plangebiet gekennzeichnet. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,85 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum der GWG Gruppe.

#### Bauabschnitte und Zeitstufen

Die abschnittsweise Realisierung in Bauabschnitten gemäß den im Situationsplan ausgewiesenen Realisierungsbereichen ist zwingend im Gesamtkonzept zu berücksichtigen.

Die Abschnitte der zukünftigen Bebauung sollen unabhängig voneinander funktionieren. Die Angaben zu den einzelnen Abschnitten auf dem Situationsplan sind vorläufige Abgrenzungen. Aufgrund der komplexen Bestandssituation, ist die Umsetzung aller Maßnahmen auf dem Wettbewerbsgebiets schrittweise, über einen Zeitraum der nächsten circa 20-30 Jahren vorgesehen.

Alle Bereiche sollen mitgedacht werden, da auf Basis des ausgewählten städtebaulichen Entwurfs vorbereitend Baurecht im Zuge des angestrebten Bebauungsplanverfahrens für alle Bereiche des Gesamtgebiets geschaffen werden soll.

Zusammenfassend sind folgende Zeitstufen vorgedacht:

- Kurzfristige Realisierung: Bereich 1 und 2
- Anschließende 10-20 Jahre: Neubau / Modernisierung Quartiers-Tiefgarage
- Dann Bereich 3 und 4
- Anschließend: Bereich 5 – Arrondierung der Bestandshochhäuser inkl. Überbauung vorhandener, derzeit genutzter Tiefgarage
- Anschließend: Bereich 6 - Ersatzneubauten für Zeilenbauten Rostocker Straße

### 3.11. Planungsvorgaben für die einzelnen Bereiche

#### Bereich 1

Neue Quartiersentwicklung östlich der Hochhausscheiben

Der Bereich 1 im Osten des Plangebiets, der derzeit für oberirdisches Parken genutzt wird, ist für eine Quartiersentwicklung vorgesehen. Die Entwicklung dieser „Potenzialflächen für Wohnen an der Bottroper Straße“ sind bereits in der Lupe „Neuordnung Rostocker-/ Bottroper Straße“ des 2020 beschlossenen Rahmenplans Hallschlag (s. Anlage) vorgedacht. Für diesen Bereich gilt es insbesondere einen Ansatz zu finden, wie sich die neue Bebauung zum Bestand positioniert.

In den Erdgeschosszonen der neuen Baukörper östlich der bestehenden Hochhausscheiben sowie im Bereich 4, sollen gemeinschaftsorientierte und gemeinschaftlich nutzbare Räume, als wohnungsergänzende Nutzungen (vgl. 3.5 Wohnen / wohnungsergänzende Nutzungen) – keine Gastronomie und kein Handel – integriert werden, die das Wohnquartier ergänzen.

Die Zufahrt zur neuen Tiefgarage im Bereich 1 soll über die Bottroper Straße südlich der geplanten Neubebauung erfolgen. Bezüglich der Zufahrtssituation ist der Aspekt Lärmschutz im Wohnumfeld zu beachten.

Da der Bereich 1 teilweise noch von erschwerten Gründungsbedingungen betroffen ist, ist eine Bebauung erst ab einer gewissen Dichte wirtschaftlich realisierbar– mit der Option ggf. partiell zwei Untergeschossen für Parkierung und Nebenflächen vorzusehen. Bei der Nachverdichtung im Bereich ist auf einen ausreichenden Abstand zu den Bolzplätzen von ca. 30 m zu achten.

#### Bereich F1a

Freifläche nördlich der Hochhausscheiben, Richtung Löwentorstraße

Der Bereich F1a ist aufgrund geologischer Bedingungen nicht wirtschaftlich mit Geschosswohnungsbauten bebaubar, Freiraum und Wegeverbindungen sollen hier gestaltet und zusammen mit der Bebauung 1 realisiert werden. Die Freifläche Richtung Löwentorstraße beinhaltet wichtige Wegebeziehungen vom Bereich 1 sowie vom Bereich 5 in Richtung U-Bahnhaltestelle „Bottroper Straße“ der Linie U12. Die U-Bahnhaltestelle soll eine neue barrierefreie Anbindung z.B. im Bereich der nördlichen Hochhausscheibe erhalten. Die vorhandenen Wege im Bereich F1a und angrenzende Freiräume sollen im Entwurf gestaltet und Nutzungsoptionen aufgezeigt werden.

Bereich F1b  
Freifläche über heutiger Bestandstiefgarage

Die Freifläche zwischen den Hochhausscheiben (F1b) soll gestaltet werden und Möglichkeiten für die Bewohnerschaft aufzeigen, sich den Freiraum anzueignen und zu nutzen. Dabei soll der vorhandene hohe Grünanteil erhalten und gestärkt werden.

Temporäre Freiraumplanung

Die (temporäre) Freiraumplanung oberhalb der bestehenden Tiefgarage bezieht sich zunächst auf den Zeitraum bis zum perspektivischen Abriss der Tiefgarage in 10-15 Jahren. Dieser Zustand soll im Gesamtkonzept dieses Verfahrens vorgedacht werden und wird im anschließenden Verfahren zur Realisierung weiter ausgearbeitet. Sowohl die Funktion des Verbindens, als auch die des Aufenthalts soll attraktiv gestaltet sein. Sitzmöglichkeiten, Grünflächen sowie Spielmöglichkeiten sollen dazu beitragen, dass für alle Generationen Angebote geschaffen werden. Es ist zu beachten, dass die bestehende Tiefgarage nicht in der Lage ist, durch eine temporäre Freiflächengestaltung zusätzliche Lasten aufzunehmen. Es gilt, eine ansprechende Gestaltung bei möglichst geringer Last zu erzielen. Die derzeitigen Möglichkeiten zur Gestaltung über der Tiefgarage sind weiterführend im Gutachten der Bestandstiefgarage in der Anlage beschrieben. Die bestehenden Pavillongebäude auf der Tiefgarage werden im Zuge der Neuordnung abgebrochen.

Langfristige Freiraumplanung

Zusätzlich ist für die langfristige Planung eine Freiflächengestaltung vorzudenken, die auf der erneuerten Tiefgarage vorgenommen werden kann. Da die neue Tiefgarage erhöhten Qualifikationsansprüchen genügen muss, sind die erweiterten Möglichkeiten zur Bepflanzung und Freiraumgestaltung hier zu berücksichtigen.

Bereich F1c  
Freifläche südlich der Hochhausscheiben an der Bottroper Straße

Die südliche Freifläche an der Bottroper Straße mit ihren vorhandenen Wegeföhrungen soll im Entwurf ausformuliert und gestaltet werden. Hier sind oberirdischen Besucherparkplätze angedacht (siehe Rahmenplan Lupe). Alternative Nutzungsoptionen können aufgezeigt werden.

Bereich 2  
Nachverdichtung an der Rostocker Straße

Im Bereich 2 der Zeilenbebauung an der Rostocker Straße wird ein Vorschlag für eine Nachverdichtung des Wohnungsbaus auf heute versiegelten Parkplatzflächen erwartet. Stellplätze sollen in diesem Bereich unterirdisch, in einer Tiefgarage vorgesehen werden, die von der Rostocker Straße aus befahren wird. Zukünftige Anschlüsse einer Erweiterung der Tiefgarage im Bereich F2 sollen vorgedacht werden. Eine durchgängige Feuerwehrendienung der Bestandszeilen muss während der Realisierung von Bereich 2 gewährleistet werden. Bei der Nachverdichtung ist auf einen ausreichenden Abstand zur Gewerbeschule zu achten. Vom nördlichen Bereich der Schule sind tagsüber Schallemissionen und Geruchseindrücke wie von einem Gewerbebetrieb (Druckerei) möglich.

Bereich F2

Freifläche nördlich und südlich der Rostocker Straße

Für den gesamten Freiraum (F2), der an die bestehende Zeilenbebauung an der Rostocker Straße angrenzt, wird eine Freiflächengestaltung abgefragt, die zusammen mit dem Bereich 2 realisiert werden soll und strukturell auch nach Abbruch / Neubau der Zeilengebäude weiter funktioniert. Eine robuste Freiraumstruktur sollte also die Grunderschließung der Zeilenbauten auch in der Zwischenphase des Neubaus gewährleisten.

Hinweis 2/F2: Es ist unbedingt mitzudenken, wie die Feuerwehr die Bestandsbebauung der Zeilen an der Rostocker Straße (Bereiche F2), während der Baumaßnahme des Bereichs 2 anfahren kann. Dabei ist darzustellen, wie die Feuerwehrrrettung nach Fertigstellung der Bebauung im Bereich 2 organisiert wird. Die Befahrbarkeit an den Bestand muss auch während der Bauphase durchgehend sichergestellt sein.

Bereich 3

Langfristige Nachverdichtungsoption an der Bottroper Straße

Im Zuge des perspektivischen Neubaus der Tiefgarage ist eine partielle Überbauung der Tiefgarage vorstellbar (Bereich 3). Diese sollte allerdings als langfristige Option, losgelöst von der Bebauung im Bereich 1 funktionieren. In der angepeilten Gesamtwohnfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> ist die Bebauung im Bereich 3 (und 5) nicht enthalten und bezieht sich nur auf die Bereiche 1 und 2. Der Bereich 3 soll perspektivisch ergänzende Wohnungen unterbringen und einen angemessenen Auftakt zum neuen Quartier darstellen. Eine (teilweise) Freiraumgestaltung ist ebenso denkbar. Bei der Nachverdichtung im Bereich ist auf einen ausreichenden Abstand zu den Bolzplätzen von ca. 30 m zu achten.

Bereich 4

Verbindender Baustein zwischen östlichem und westlichem Siedlungsteil

Da der Bereich 4 teilweise oberhalb der Bestandstiefgarage liegt, kann dieser erst nach deren Erneuerung realisiert werden.

Durch die derzeit bestehende topographische Barriere begreifen sich die beiden Siedlungsteile nicht als zusammenhängende Siedlung „ehemalige Daimlersiedlung“ im Hallschlag. Die Geländekante markiert eine Zäsur zwischen den Hochhausscheiben und den Zeilenbauten (vgl. Anlage: Statusaufnahme und Analyse 2018).

Ein „Quartiersplatz“ soll hier zusammen mit einer flankierenden Freiflächengestaltung einen zentralen Beitrag zur Überbrückung der topographischen Barriere leisten und damit zur Schaffung eines „Scharniers“ zwischen dem Siedlungsbereich der Zeilenbauten entlang der Rostocker Straße und dem höherliegenden Niveau der Freifläche zwischen den Hochhausscheiben beitragen. Eine neue Bebauung als verbindendes Element zwischen den beiden Siedlungsteilen - den Zeilenbauten im Westen sowie den Hochhausscheiben im Osten - ist angedacht. An dieser Stelle ist unter anderem ein Mieterbüro der GWG vorgesehen, darüber hinaus kann hier neben weiterer Wohnnutzung Gemeinbedarf als wohnungsergänzendes Angebot untergebracht werden.

Die Wohnnutzung soll an dieser Stelle sowohl „klassische“ Wohnungstypen, die sich an den Vorgaben des SIM orientieren, als auch die beschriebenen Sonderwohnformen unterbringen.

#### „Mieterbüro“ der GWG

Der Bereich 4 ist langfristig als Standort für das Mieterbüro vorgesehen. Da es erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Bebauung zur Verfügung steht, soll ein Vorschlag zur temporären Verortung des Mieterbüros angegeben werden. Diese temporären Räumlichkeiten können anschließend z.B. als Gemeinschaftsraum umfunktioniert werden.

Für das Mieterbüro werden ca. 120 m<sup>2</sup> benötigt, das Raumprogramm soll folgendes beinhalten:

- 4 Arbeitsplätze mit großzügiger Fläche für Schränke (10 m<sup>2</sup>)
- Küche
- 1 Besprechungsraum, ca. 20 m<sup>2</sup>
- 1 Sprechstundenraum, ca. 20 m<sup>2</sup>
- Wartebereich ca. 10 m<sup>2</sup> sowie
- getrennte WC Anlage
- Lagerfläche (Fläche ca. 150 m<sup>2</sup> im EG oder UG, wenn direkt befahrbar – Befahrbarkeit mit „Ameise“ sollte möglich sein, direkter Zugang von außen) für Geräte des Hausmeisters usw.
- Raum zur Vermietung an Mieter innerhalb des Quartiers der GWG im Hallschlag, ca. 100 m<sup>2</sup> mit Küche und getrennter WC-Anlage (Nutzung für verschiedene Aktivitäten bereits bestehender Kurse wie Bastelkurs, Tanzgruppe, Lesekreis etc.)

#### „Mobilitätspunkt“

Im Bereich 4 ist außerdem ein „Mobilitätspunkt“ vorgesehen, der für den Radverkehr gut angebunden sein sollte, um die Intermodalität zu fördern. An dieser Stelle Standorte sollen Leih- und Ladeinfrastrukturen im Zusammenspiel von Fahrrad-, Car-Sharing, Bus und Stadtbahn in einem engen räumlichen Zusammenhang vorgesehen werden. Abhängig von den konzeptionellen Überlegungen der Entwurfsarbeiten sind alternative Standorte hierfür willkommen. Da der Bereich 4 erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Bebauung zur Verfügung steht, soll ein Vorschlag zur temporären Verortung des, bzw. eines ergänzenden Mobilitätspunkts, angegeben werden.

#### Bereich 5

Perspektivische Erweiterungsfläche an der Löwentorstraße

Die perspektivische Erweiterungsfläche 5 soll als Nachverdichtungsoption mitgedacht werden, um vorbereitend Planungsrecht zu schaffen. Hier kann perspektivisch ergänzender Wohnungsneubau realisiert werden.

Die Wohnnutzung soll an dieser Stelle „klassische“ Wohnungstypen, die sich an den Vorgaben des SIM orientieren, unterbringen.

Im Zuge der Nachverdichtung ist die vorhandene Tiefgarage unter diesem Bereich zu berücksichtigen. Als Lärmschutz für den zu der Löwentorstraße gewandten Wohnungen müssen Maßnahmen wie zum Beispiel Grundrissorientierung vorgesehen werden.

#### Bereich 6

Perspektivischer Ersatzneubau im Bereich heutiger Zeilenbebauung

Der Bereich 6 stellt ebenfalls eine langfristige (15-20 Jahre) Entwicklung dar. Da die bestehenden Zeilenbauten als günstige Mietwohnungen erhalten bleiben sollen, ist zunächst keine grundlegende Modernisierung – mit Ausnahme technisch notwendiger Instandhaltungen und

-setzungen oder gesetzlicher bzw. behördlicher Auflagen – angedacht. Vielmehr sollen sie, wenn nicht mehr modernisierungsfähig, perspektivisch durch Neubauten ersetzt werden. Daher soll die neue Bebauung heute bereits mitgedacht werden, in dem ein Zeilenbereich (Bereich 6) exemplarisch als Denkmodell für den Bereich der Zeilenbebauung entwickelt werden soll, der als Gestaltungsansatz für die zukünftige Neubebauung an der Rostocker Straße herangezogen werden kann.

Die neue Wohnbebauung auf etwa gleichem Fußabdruck soll durch Nachverdichtung in Höhe und Gebäudetiefe mehr Wohnungen unterbringen als die heutigen Bestandsgebäude. Die perspektivische Erschließung sowie Anschlussstellen zur neuen Tiefgarage des Bereichs 2 sollen beispielhaft für den Bereich 6 untersucht werden.

Öffentliche Flächen im städtischen Eigentum:

- Rostocker Straße
- Flst. 1242
- Flst. 1081/1

Für die Gestaltung der Rostocker Straße und deren heutige Parkierungsmöglichkeiten (Parktaschen) können Vorschläge im Konzept integriert werden. Gleiches gilt für den Fußweg (Flst. 1081/1) zwischen Bereich 2 und dem südlichen Bereich F2.

Folgende Vorgaben sind bezüglich der Ausmaße der Rostocker Straße an dieser Stelle zu beachten:

- Die Gesamtbreite der Straße inklusive Gehwegen soll 11 m betragen.
- Der nördliche Gehweg behält eine Breite von ca. 3 m, wie im Bestand.
- Die anschließende Fahrbahnbreite soll 5,5 m betragen.
- Südlich der Rostocker Straße ist ein neues Gehweg mit einer Breite von 2,5 m vorzusehen.
- Falls eine Wendeanlage am Ende der Rostocker Str. angedacht wird, wäre diese als Mischfläche mit platzartigem Charakter auszubilden.

Außerdem ist eine durchgängige und sichere Fußwegeverbindung zwischen der Rostocker Straße und der Dessauer Straße vorzusehen, die an den neuen südlichen Gehweg anschließt. In diesem Zusammenhang muss die Andienung der Feuerwehr an die Neubebauung berücksichtigt und eingeplant werden.

Hinweis: Die Grünfläche auf dem städtischen Grundstück im Kurvenbogen der Rostocker Straße (Flst. 1242) ist als öffentliche Grünfläche mitsamt dem im Baumgutachten dargestellten erhaltenswerten Baumbestand beizubehalten.

## C Anlagen

Die in Teil A genannten Unterlagen werden den Teilnehmenden als  
Download-Link zur Verfügung gestellt.

Auftraggeber:

GWG Gruppe Stuttgart, **XX.XX.2023**

gez.

**XXX**

Vorstände GWG Gruppe Stuttgart

# Anlagen



Wohnhaus 49 a +  
Freiraum auf bestehender TG