

Auslobung zum Gutachterverfahren
für das Projekt „Q 20“ in Stuttgart



Auslobung zum Gutachterverfahren
für das Projekt „Q 20“ in Stuttgart

Ausloberin ist die Q20 GmbH & Co. KG

Erstellt von Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH
Stuttgart, den 24.10.2019

Inhalt

Teil A: Allgemeine Bedingungen des Wettbewerbs

1. Anlass und Ziel	5
2. Allgemeine Bedingungen	6
2.1 Allgemeines.....	6
2.2 Ausloberin	6
2.3 Wettbewerbsbetreuer	6
2.4 Anlass, Zweck und Gegenstand des Gutachterverfahrens.....	6
2.5 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel und Sprache	7
2.6 Teilnehmer und Teilnahmeberechtigung	7
2.7 Unterlagen	8
2.8 Abgabeleistungen.....	9
2.9 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer	11
2.10 Zulassung, Beurteilungskriterien und Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten .	12
2.10.1 Zulassung	12
2.10.2 Beurteilungskriterien und Vorprüfung	12
2.11 Aufwandsentschädigung und Preisgeld	13
2.12 Weitere Bearbeitung, Übertragung der Nutzungs- und Änderungsrechte	14
2.13 Eigentum, Veröffentlichung und Urheberrecht.....	14
2.14 Ergebnisbekanntgabe und Ausstellung der Arbeiten	15
2.15 Termine.....	15

Teil B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

3. Wettbewerbsaufgabe	17
3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen	17
3.2 Lage des Wettbewerbsareals	18
3.3 Ausgangssituation	20
3.4 Planungsrecht.....	21
3.5 Planungsvorgaben der LHS aus Investorenausschreibung	23
3.5.1 Gewerbliche Nutzung	23
3.5.2 Nutzung des Erdgeschosses.....	24
3.5.3 Städtebauliche und energetische Qualität.....	24
3.6 Bisheriges Bebauungskonzept der Ausloberin.....	24
3.7 Künftiger Nutzungsmix	27
3.7.1 Anforderungen an Büroflächen	27
3.7.2 Anforderungen an Hotelflächen.....	28
3.7.3 Anforderungen an Fitnessflächen	28
3.7.4 Anforderungen an Handelsflächen.....	29
3.7.5 Anforderungen an Gastronomieflächen	29
3.7.6 Tiefgarage.....	29
3.8 Bebauung auf benachbarten Baufeldern	30
3.8.1 Baufeld Q19: Sportbad Bad Cannstatt	31
3.8.2 Baufeld Q9.....	32
3.8.3 Baufeld Q8.....	34
3.9 Lärmschutz	35
3.10 Verkehr.....	36
3.11 Energiekonzeption.....	37
3.12 Fassade und Ökologie	37

Anlagen

- Anlage 1: Digitales Geländemodell der Ausloberin
- Anlage 2: Formblatt Flächenermittlung
- Anlage 3: Formblatt Verfassererklärung
- Anlage 4: Darstellung der Wettbewerbsfläche im Entwicklungsgebiet NeckarPark
- Anlage 5: Digitale Planungsgrundlage mit Darstellung Grundstücksgrenzen
- Anlage 6: Bebauungsplan Reichenbachstraße Bad Cannstatt Ca. 283/1
- Anlage 7: Bebauungskonzept der Ausloberin aus Investorenausschreibung
- Anlage 8: Straßen- und Leitungsplanung
- Anlage 9: Heilquellenschutzverordnung Stadt Stuttgart
- Anlage 10: Planunterlagen zur Nachbarbebauung Q19
- Anlage 11: Planunterlagen zur Nachbarbebauung Q9
- Anlage 12: Planunterlagen zur Nachbarbebauung Q8
- Anlage 13: Übersicht energetische Anforderungen

Teil A: Allgemeine Bedingungen des Wettbewerbs

1. Anlass und Ziel

Die Ausloberin, die Q20 GmbH & Co. KG (Q20), ist ein Joint Venture von Merz Objektbau GmbH & Co. KG (mo) aus Aalen und Fay Projekt Nr. 120 GmbH oder einer anderen zu benennenden Projektgesellschaft aus der FAY-Gruppe (FAY) aus Mannheim, das sich zur Grundstücksentwicklung der Wettbewerbsfläche von ca. 8.400 m² zusammengeschlossen hat. In dieser Konstellation haben die Unternehmen bereits mehrere Entwicklungen erfolgreich durchgeführt bzw. führen diese noch durch.

In einer von der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) im Jahr 2017 durchgeführten Investorenausschreibung hat sich dieses Joint Venture mit einem eigenen Bebauungskonzept für das Wettbewerbsareal erfolgreich gegen andere Bieter durchgesetzt. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wird in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) und der Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) nunmehr dieses Gutachterverfahren ausgeschrieben. Ziel dieses Gutachterverfahrens ist es, das bereits erarbeitete Bebauungskonzept zu konkretisieren und dem neu zu errichtenden Gebäude seine endgültige Form und Gestalt zu geben. Dabei sollte der bisherige, gewerbliche Nutzungsmix im Objekt beibehalten werden.

Die Wettbewerbsfläche, der sogenannte Bauplatz Q20, liegt im Entwicklungsareal „NeckarPark“ in Stuttgart Bad-Cannstatt. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs findet auf einer Fläche von ca. 25 ha eine der größten innerstädtischen Entwicklungen in Stuttgart statt.

Bei der Entwicklung des NeckarParks geht es vor allem darum, die Brachfläche des Areals städtebaulich neu zu ordnen und so ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, dessen Freiräume sich mit der Umgebung vernetzen und eine gute Sozialstruktur bieten. Ab etwa 2021 sollen mehr als 2.000 Menschen in 850 Wohnungen in einem gemischt genutzten Stadtquartier leben.

Das Wettbewerbsgrundstück mit seinen ca. 8.400 m² hat aufgrund seiner Lage im Entwicklungsgebiet „NeckarPark“ eine besondere Aufgabe zu erfüllen. Zum einen liegt das Grundstück unmittelbar neben dem künftigen Sportbad Bad Cannstatt und in der Nachbarschaft befinden sich außergewöhnliche Bauwerke wie das Mercedes-Benz-Museum, die Mercedes-Benz Arena (Stadion), die Porsche Arena und die Hanns-Martin-Schleyer-Halle. Darüber hinaus markiert die künftige Bebauung auf der Wettbewerbsfläche den südlichen Zugang zum „NeckarPark“. Das Gebäude auf dem Bauplatz Q20 ist als Verbindungsglied zwischen diesen Bereichen zu verstehen.

Nach dem bisherigen Bebauungskonzept der Ausloberin setzt sich das Gebäude im Grundriss aus zwei zueinander verschränkten L-Körpern zu einer Blockrandbebauung zusammen. Mit

Gebäudetiefen von 16 m bis 20 m ist der Baukörper langfristig für viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geeignet. Das bisherige Nutzungskonzept sieht eine Mischnutzung aus Hotel, Büro und Gewerbe vor. Die Wettbewerbsfläche gehört zu den wenigen Baufeldern im „NeckarPark“ auf denen ausschließlich gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollen. Insgesamt umfasst das neu zu entwickelnde Gebäude eine Fläche von etwa 27.000 m² BGF oberirdisch.

2. Allgemeine Bedingungen

2.1 Allgemeines

Die Durchführung dieses Wettbewerbs orientiert sich an den Richtlinien für Planungswettbewerbe, den RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich etwas anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich. An der Vorbereitung der Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) beratend mitgewirkt.

2.2 Ausloberin

Ausloberin ist die Q20 GmbH & Co. KG, Weiße Steige 2 in 73431 Aalen.

In dieser Projektgesellschaft haben sich die merz objektbau GmbH & Co. KG aus Aalen sowie die FAY Projekt Nr. 120 GmbH oder eine noch zu benennende Projektgesellschaft aus der FAY Gruppe aus Mannheim zusammengeschlossen. Beide Unternehmen betreiben die Projektgesellschaft zur Grundstücksentwicklung im Rahmen eines Joint Ventures.

2.3 Wettbewerbsbetreuer

Der Wettbewerb wird von der Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Kronprinzstraße 11, 70173 Stuttgart betreut. Ansprechpartner für den Wettbewerb ist:

Herr Markus Pärssinen

Tel: 0711 2528130

Mail: wettbewerb@sp-projektpartner.de

2.4 Anlass, Zweck und Gegenstand des Gutachterverfahrens

Die Ausloberin hat sich gegenüber der LHS verpflichtet, die Liegenschaft nach den hohen städtebaulichen und gestalterischen Zielstellungen für dieses Areal zu entwickeln.

Gegenstand des Gutachterverfahrens ist die Gebäude- und Freiraumplanung auf dem Baufeld, wobei auch die städtebauliche Komponente im Kontext mit der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen ist.

Die Aufgabenstellung des Gutachterverfahrens wird in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

2.5 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel und Sprache

Bei diesem Gutachterverfahren handelt es sich um ein nichtoffenes, einstufiges und anonymes Verfahren. Das Gutachterverfahren orientiert sich zwar an der RPW 2013, erfolgt aber nach den in der Auslobung festgelegten Rahmenbedingungen. Die Auslobung ist zwischen Ausloberin, AKBW und LHS abgestimmt. Von der Ausloberin wurden in Abstimmung mit der LHS und AKBW 6 Büros für dieses Gutachterverfahren ausgewählt und zu diesem Verfahren eingeladen.

Das Gutachterverfahren zielt auf die Vergabe der Leistungsphasen 1 bis 4 nach der HOAI 2013 für Gebäude- und Freiraumplanung der künftigen Bebauung.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die eingeladenen Büros und die Mitglieder des Preisgerichts erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung mit den in dieser Auslobung genannten Rahmenbedingungen einverstanden.

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

2.6 Teilnehmer und Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Architekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten. Es ist zwingend eine interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen den Fachrichtungen nachzuweisen. Diese müssen sich aus den Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur zusammensetzen. Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, welche die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt bzw. Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt bzw. Landschaftsarchitekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG - „Berufsanerkennungsrichtlinie“ - gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn ein bevollmächtigter Vertreter der juristischen Person

und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Die Arbeitsgemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen. Teilnahmehindernisse sind in § 4 Abs. 2 RPW beschrieben.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

Das Teilnehmerfeld setzt sich wie folgt zusammen:

1. asp Architekten GmbH aus Stuttgart
2. wulf architekten gmbh aus Stuttgart
3. AllesWirdGut Architektur ZT GmbH aus München
4. Henning Larsen GmbH aus München
5. caspar.schmitzmorkramer gmbh aus Köln
6. HPP Architekten GmbH aus Stuttgart

2.7 Unterlagen

Die Auslobung für das Gutachterverfahren besteht aus diesem Auslobungstext sowie den nachfolgend genannten Anlagen. Diese sind im Einzelnen:

- Anlage 1: Digitales Geländemodell der Ausloberin
- Anlage 2: Formblatt Flächenermittlung
- Anlage 3: Formblatt Verfassererklärung
- Anlage 4: Darstellung der Wettbewerbsfläche im Entwicklungsgebiet NeckarPark
- Anlage 5: Digitale Planungsgrundlage mit Darstellung Grundstücksgrenzen
- Anlage 6: Bebauungsplan Reichenbachstraße Bad Cannstatt Ca. 283/1
- Anlage 7: Bebauungskonzept der Ausloberin aus Investorenausschreibung
- Anlage 8: Straßen- und Leitungsplanung
- Anlage 9: Heilquellenschutzverordnung Stadt Stuttgart
- Anlage 10: Planunterlagen zur Nachbarbebauung Q19
- Anlage 11: Planunterlagen zur Nachbarbebauung Q9
- Anlage 12: Planunterlagen zu Nachbarbebauung Q8
- Anlage 13: Übersicht energetische Anforderungen

2.8 Abgabeleistungen

Von den Wettbewerbsteilnehmern werden folgende Leistungen für das Gutachterverfahren gefordert:

- Lageplan mit Bebauungskonzept im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Gesamtsituation, der Baukörper, der Freiflächen und der Erschließung mit Angabe der Geschosshöhen und Gebäudehöhen sowie mit Darstellung der Umgebungsbebauung - der Lageplan ist zum oberen Blattrand zu nord.
- Modell im Maßstab 1:500 zur vergleichenden Beurteilung der städtebaulichen Einfügung. Die Ausloberin wünscht sich ein ausschließlich weiß gehaltenes Modell auf der von der Ausloberin gelieferten Gipsmodellplatte.
- Grundrisse mit Erschließungssystem im Maßstab 1:200, die zum Verständnis des Konzepts relevant sind, sind in Vorplanungsqualität darzustellen. Der Tiefgaragengrundriss inklusive Tragstruktur ist jedenfalls darzustellen, wobei eine Zuteilung der Stellplätze zu den einzelnen Nutzungen erkennbar sein muss. Ebenfalls muss erkennbar werden, welcher Teil der Tiefgarage gegebenenfalls öffentlich nutzbar ist.
- Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200, die zum Verständnis des Konzepts relevant sind, sind in Vorplanungsqualität darzustellen. Die Schnitte zeigen den vorhandenen und den geplanten Verlauf der Geländeoberkante.
- Fassadenansicht und –schnitt im Maßstab 1:50 mit Aussagen zur Materialität.
- Fassadenschnitt der schallbelasteten Fassaden im Maßstab 1:50, wobei eingeplante Lärmschutzmaßnahmen sowie die Fassadenbegrünung darzustellen sind.
- Detail Fassadenbegrünung im Maßstab 1:50 mit Nachweis der Funktionstüchtigkeit.
- Beschreibung des Materials sowie Darstellung des Aussehens der Fassaden für die jeweils gewählten Fassadentypen.
- 2 Visualisierungen – Sichtbarkeit des Projektes von der Mercedesstraße Ecke Benzstraße als südlicher Eingang des NeckarParks sowie Darstellung der Freiflächen- und Aufenthaltsqualität auf der Wettbewerbsfläche.
- Im Rahmen des Gesamtkonzeptes sind die vorgesehenen Nutzungen für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile darzustellen.
- Digitales Modell des Entwicklungskonzepts mit Gebäuden und Freiflächen. Die Außenhüllen der Gebäude sind darzustellen. In den Innenbereichen genügen die Darstellungen der inneren Gebäudeerschließung sowie die Darstellung der vorgesehenen Nutzungszonen und -einheiten. Als Grundlage für das digitale Modell liefert die Ausloberin einen digitalen Geländeplan - BIM-Modell in IFC 2x3 Version nach ISO 16739, welches als Anlage 1 beigefügt ist.
- Das Verkehrserschließungskonzept des Areals mit den Schnittstellen und Verbindungen der inneren Erschließung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist darzustellen,

wobei eine qualitätsvolle Ausgestaltung zum Übergang in den öffentlichen Bereich erkennbar sein muss.

- Gebäude- und geschossweise Flächenermittlung nach Nutzungen gemäß Formblatt. Das Formblatt ist in der Anlage 2 beigelegt.
- Kostenindikation mit Kostenkennwerten nach Nutzungen bezogen auf BGFA oberirdisch.
- Erläuterungen zum städtebaulichen, gestalterischen und freiräumlichen Konzept.
- Erläuterungen zu Erschließung, Konstruktion und Materialien.
- Verfassererklärung gemäß Formblatt. Das Formblatt ist in der Anlage 3 beigelegt.
- Verzeichnis eingereicherter Unterlagen.

Es dürfen höchstens 4 Pläne im Format DIN A0 (Hochformat) und dazu höchstens 4 Seiten DIN A4 Erläuterungen abgegeben werden. Gefordert werden:

- 1 ungefalteter Präsentationsplansatz.
- 1 gefalteter Plansatz.
- 1 gefalteter Plansatz Berechnungspläne mit Maßangaben.
- 1 Datenträger mit sämtlichen eingereichten Unterlagen als pdf-Dateien, Prüfpläne als dwg-Dateien zur Prüfung der Flächenermittlungen sowie dem digitalen Modell des Entwicklungskonzeptes.

Jeder Teilnehmer hat seine Abgabeleistungen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl hat aus einer sechsstelligen arabischen Prüfziffer mit verschiedenen Ziffern zu bestehen. Die Kennziffer muss auf allen Dokumenten oben rechts sowie auf allen Dateien und am Modell angebracht sein. Daneben gibt jeder Teilnehmer die Verfassererklärung gemäß Formblatt in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag mit der Bezeichnung „Verfassererklärung“ ab.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Darstellungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen, werden bei der Vorprüfung nicht berücksichtigt. Farbige Darstellungen und Skizzen sind zugelassen.

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Es werden keine bindenden Vorgaben analog § 5 Abs. 1 RPW 2013 formuliert.

2.9 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

Die Ausloberin hat in Abstimmung mit der LHS und AKBW das Preisgericht mit Rücksicht auf die anspruchsvolle Aufgabenstellung besetzt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter (stimmberechtigt):

- 1) Herr Dr.-Ing. Detlef Kron, Leiter Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stadt Stuttgart
- 2) Frau Dipl.-Ing. Angela Weiskopf, Abteilungsleiterin Städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart
- 3) Herr Dipl.-Ing. Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg
- 4) Frau Prof. Dipl.-Ing. Dörte Gattermann, Gestaltungsbeirat Stuttgart
- 5) Herr Prof. Dipl. Arch. ETH Mark Michaeli, Sustainable Urbanism Technische Universität München
- 6) Herr Dipl.-Ing. (FH) Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt
- 7) Frau Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber, Institut für Stadt- und Regionalplanung TU Berlin
- 8) Herr Dipl.-Ing. Mario Flammann, Geschäftsführung pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
- 9) Herr Dipl. Ing. Architekt Jörg Baresel, merz objektbau GmbH Co. & KG, Aalen
- 10) Herr Dipl. Ing. Architekt Jannis Merz, merz objektbau GmbH Co. & KG, Aalen

Stellvertretende Fachpreisrichter (nicht stimmberechtigt):

- 1) Frau Dipl.-Ing. Susanne Wehle-Faiss, Architektin, Städtebauliche Planung Neckar, Landeshauptstadt Stuttgart
- 2) Herr Andreas Hemmerich, Sachgebiet Allgemeine Verkehrsplanung
- 3) Herr Martin Feile, merz objektbau GmbH Co. & KG, Aalen

Sachpreisrichter (stimmberechtigt):

- 1) Herr Thomas Fuhrmann, Finanzbürgermeister Stadt Stuttgart
- 2) Herr Björn Peterhoff, Bündnis 90/Die Grünen
- 3) Frau Beate Bulle-Schmid, CDU
- 4) Herr Luigi Pantisano, SÖS Linke Plus
- 5) Herr Stefan Conzelmann, SPD
- 6) Frau Doris Höh, FDP
- 7) Herr Ralph Esser, Gesellschafter und Geschäftsführer FAY Projects GmbH, Mannheim
- 8) Herr Volker Merz, Gesellschafter und Geschäftsführer, merz objektbau GmbH Co. & KG, Aalen
- 9) Frau Brigitte Merz, Gesellschafterin und Geschäftsführerin merz objektbau GmbH Co. & KG, Aalen
- 10) Herr Thomas Frank, Geschäftsführer FAY Projects GmbH, Mannheim

11) Herr Clemens Rapp, Prokurist FAY Projects GmbH, Berlin

Stellvertretende Sachpreisrichter (nicht stimmberechtigt):

- 1) Herr Wolfgang Heid, Vorsitzender der Geschäftsführung FAY Projects GmbH
- 2) Herr Florian Pitschel, Bündnis 90/Die Grünen
- 3) Herr Dr. Carl-Christian Vetter CDU
- 4) Frau Rose von Stein, Freie Wähler
- 5) Herr Christian Köhler, AfD
- 6) Frau Deborah Köngeter, PULS

Sachverständige (nicht stimmberechtigt):

- 1) Herr Jürgen Einck, DS-Plan, Sachverständiger für Fassaden

Vorprüfung:

Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Kronprinzstraße 11, 70173 Stuttgart.

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige bzw. Vorprüfer zu benennen.

2.10 Zulassung, Beurteilungskriterien und Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten

2.10.1 Zulassung

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

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

Der Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

Auch gegebenenfalls zwingende Formulierungen im Bauprogramm stellen keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW dar.

2.10.2 Beurteilungskriterien und Vorprüfung

Die eingereichten Arbeiten werden hinsichtlich des Bebauungskonzeptes, der Objektqualität, Qualität der Außenanlagen sowie einiger wesentlicher Gebäudekenndaten einer qualifizierten Vorprüfung unterzogen. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können Sachverständige zur Unterstützung der Vorprüfer hinzugezogen werden. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse

der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

Beurteilungskriterien für das Gutachterverfahren sind:

- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
- Architektonische und freiräumliche Qualität des Bebauungskonzeptes – auch im Sinne einer städtebaulichen Konzeption als südliches Entrée zum „NeckarPark“, Adressbildung.
- Qualität der gestalterischen Gliederung, bezogen auf die unterschiedlichen Nutzungen.
- Umsetzung des künftigen Nutzungsmixes im Gebäude, insbesondere anhand der ablesbaren Flächen- und Grundrissqualitäten.
- Erfüllung von funktionalen und inhaltlichen Anforderungen der Auslobung.
- Technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit.
- Einhaltung des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1).
- Geeignetes Konzept für eine 30%-ige Begrünung der Fassade.

2.11 Aufwandsentschädigung und Preisgeld

Bei den von den teilnehmenden Architekturbüros einzureichenden Arbeiten handelt es sich um auf eigenes Risiko erbrachte Akquisitionsleistungen für einen über weitere Leistungen angestrebten Vertrag. Für die Aufwandsentschädigungen und Preise für das Gutachterverfahren stehen insgesamt 105.000 € zur Verfügung.

Für das Gutachterverfahren erhalten die 6 Teilnehmer ggf. je Arbeitsgemeinschaft eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 10.000 €. Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme der Aufwandsentschädigung in Höhe von 60.000 €.

Bei Unvollständigkeit oder Nichteinhaltung der gesetzten Rahmenbedingungen behält sich die Ausloberin die ganze oder teilweise Nichtauszahlung der Aufwandsentschädigung vor.

Über die Aufwandsentschädigung hinaus besteht vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen kein Anspruch auf Vergütung.

Für die Gewinner des Wettbewerbes sind gegen Rechnung zusätzlich zur vorgenannten Aufwandsentschädigung folgende Prämierungen vorgesehen:

1. Preis	20.000 €
2. Preis	15.000 €
3. Preis	10.000 €
Summe der Preise	45.000 €

Die Preise werden nach Entscheidung des Bewertungsgremiums unter Ausschluss des Rechtswegs zugeteilt. Das Bewertungsgremium kann einstimmig eine andere Verteilung

beschließen oder Preisgruppen bilden. Die MwSt. ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird inländischen Teilnehmern zusätzlich ausgezahlt. Den auswärtigen Teilnehmern wird auf Anwesenheitsnachweis eine Reisekostenpauschale von 750 € brutto je Büro bzw. Arbeitsgemeinschaft ausgezahlt.

2.12 Weitere Bearbeitung, Übertragung der Nutzungs- und Änderungsrechte

Die Ausloberin beabsichtigt, den Siegerentwurf auf Basis der Wettbewerbsplanung mit den Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 4 HOAI 2013 für das Bauvorhaben zu beauftragen.

Das Bearbeitungshonorar und Preisgeld wird im Falle einer Folgebeauftragung berücksichtigt und von der künftigen Auftragssumme abgezogen.

Das Preisgericht wird zum Abschluss des Gutachterverfahrens eine Empfehlung an die Ausloberin aussprechen, welches Bebauungskonzept auf dem Grundstück realisiert werden soll.

Der Verfasser überträgt für den Fall der Prämierung mit Unterzeichnung der Verfassererklärung auf die Ausloberin das unwiderrufliche und unbeschränkte Recht, alle in diesem Verfahren vom Verfasser erbrachten Planungen und Unterlagen für das Projekt ganz oder teilweise ohne Mitwirkung des Verfassers zu nutzen. Das übertragene Nutzungsrecht umfasst die Befugnis, die Planungen und Unterlagen sowie das zu errichtende Bauwerk zu ändern. Die Ausloberin ist berechtigt, alle genannten Weiterverwertungsrechte auf Dritte zu übertragen, insbesondere auf gegenwärtige und zukünftige Eigentümer des Baugrundstücks. Dies gilt auch, falls der Verfasser nach Abschluss des Verfahrens nicht mit weiteren Planungsleistungen beauftragt wird.

Sofern die Ausloberin von den vorgenannten Nutzungsrechten Gebrauch macht oder diese auf Dritte überträgt, ist sie verpflichtet, dem Verfasser zusätzlich zur Aufwandsentschädigung und zur Prämierung eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

Von der Möglichkeit des Übergangs der Nutzungsrechte an den Planungen und Unterlagen des Verfassers kann die Ausloberin Gebrauch machen, muss dies jedoch nicht tun, soweit sie die Planungen und Unterlagen des Verfassers nicht weiter nutzen möchte.

Die Ausloberin ist nach Zahlung der Entschädigung völlig frei, einen prämierten Beitrag ganz oder teilweise für die weitere Projektrealisierung heranzuziehen.

2.13 Eigentum, Veröffentlichung und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen der Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Wettbewerbsarbeiten dürfen ohne weitere Vergütung von der Ausloberin dokumentiert,

ausgestellt und veröffentlicht werden. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen zur öffentlichen Partizipation oder sonstigen Informationszwecken. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Soweit vorstehend nicht anders geregelt, bleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz beim Verfasser.

2.14 Ergebnisbekanntgabe und Ausstellung der Arbeiten

Das Ergebnis des Gutachterverfahrens wird den Teilnehmern unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts mitgeteilt.

Die Bekanntgabe der Ergebnisse an die Öffentlichkeit erfolgt über die Presse sowie weiteren digitalen Medien.

Die Wettbewerbsarbeiten werden mit den Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und ggf. Sonderfachleute und dem Protokoll des Bewertungsgremiums voraussichtlich öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern bekannt gegeben.

2.15 Termine

- Preisrichtervorbesprechung 05.12.2019
- Beginn Gutachterverfahren (Versendung Auslobung): 13.12.2019
- Besichtigungstermin mit Rückfragekolloquium am: 20.01.2020
Vor dem Kolloquium erhalten alle Teilnehmer die Gelegenheit zur Besichtigung des Areals. Die geführte Besichtigung beginnt um 10:00 Uhr Nach der Besichtigung beginnt um 11:00 Uhr das Rückfragekolloquium auf dem Wettbewerbsareal.
Die Teilnahme an diesem Kolloquium ist für alle Teilnehmer mit mindestens einem Vertreter verpflichtend. Teilnehmer, die an diesem Pflichtkolloquium nicht teilnehmen, können vom Wettbewerb ausgeschlossen werden. Rückfragen zur Auslobung können vorab bis zum 26.11.2019 per Mail an die Betreuer – E-Mail: wettbewerb@sp-projektpartner.de – gestellt werden. Die Beantwortung der Fragen erfolgt im Kolloquium, soweit möglich.
- Beantwortung Rückfragen bis: 27.01.2020
Die Antworten zu den Fragen aus dem Rückfragekolloquium werden zeitgleich per Mail an alle Teilnehmer voraussichtlich am Datum zugesandt.
- Abgabe der Wettbewerbsleistungen ohne Modell:
Die Wettbewerbsleistungen sind bis zum 30.03.2020 um 12:00 Uhr bei:
Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Kronprinzstraße 11, 70173 Stuttgart
abzugeben oder per Kurier bis zu diesem Tag einzureichen.

Die Einlieferungsfrist gilt bei Einlieferung durch Post- oder Kurierdienst als erfüllt, wenn die Arbeit bis zur vorgenannten Frist an die vorgenannte Adresse eingegangen ist.

- Abgabetermin für das Modell 06.04.2020
- Sitzung des Preisgerichts: 24.04.2020
Das Preisgericht legt in dieser Sitzung die Gewinnerreihenfolge fest. Die Teilnehmer werden über das Ergebnis im Anschluss an die Preisgerichtssitzung informiert.

Teil B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

3. Wettbewerbsaufgabe

3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die Ausloberin legen Wert auf eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität. Grundlage dieser Auslobung ist der bestehende Bebauungsplan sowie das bisherige Bebauungskonzept der Ausloberin.

Ziel dieses Gutachterverfahrens ist es, das bereits erstellte Bebauungskonzept der Ausloberin aus der vorangegangenen Investorenausschreibung weiterzuentwickeln, zu konkretisieren und zu optimieren sowie dem Neubau seine endgültige Form und Gestalt zu geben. Folgende Rahmenbedingungen ergeben sich aus diesem Bebauungskonzept:

- Die Gebäudeanordnung soll eine öffentliche Durchwegung des Baufelds im Sinne einer städtebaulichen Erweiterung des vorgelagerten Platzes auf privater Fläche ermöglichen.
- Die BGF hat sich am dargestellten Bauvolumen aus der Investorenausschreibung mit etwa 27.000 m² BGF (R), exklusive Tiefgaragenflächen und Nebenflächen im Untergeschoss zu orientieren. Eine Abweichung davon sollte möglichst vermieden werden
- Der Nutzungsmix aus dem Bebauungskonzept der Ausloberin mit:
 - Hotel ca. 7.000 m²
 - Büro ca. 15.500 m²
 - Fitness/Handel ca. 3.800 m²
 - Gastro ca. 700 m²

soll dem Verhältnis nach beibehalten werden.

- Die jeweiligen Nutzungen in den Bauteilen sollen durchgesteckt bis zum Innenhof geplant werden. Eine Gastronutzung soll zum Platz in Richtung der Mercedesstraße angeordnet werden.
- 30% der Fassade muss gemäß Bebauungsplan begrünt werden. Hierfür sind wirtschaftlich geeignete Konzepte auf dem Wettbewerbsgrundstück zu entwickeln.

Eine detailliertere Beschreibung der aufgelisteten Kriterien folgt in den nächsten Abschnitten.

3.2 Lage des Wettbewerbsareals

Das ehemalige Güterbahnhof-Areal und die Bebauung an der Reichenbachstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt sollen als Teil des Projektes „NeckarPark“ neu geordnet und einer qualitativ höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Im Stadtgebiet von Stuttgart liegt dieses Entwicklungsgebiet im Stadtteil Bad Cannstatt nordöstlich des Stadtzentrums.



Abbildung 1: Makrolage Raum Stuttgart

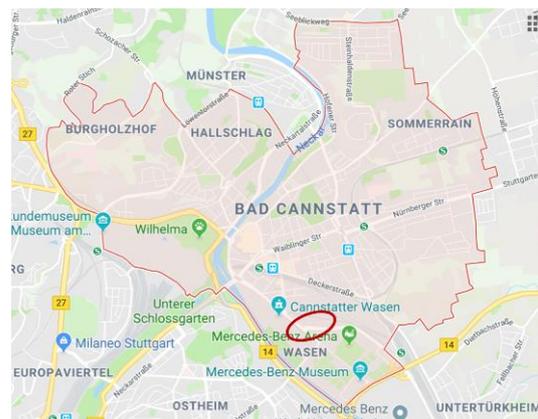


Abbildung 2: Makrolage Bad Cannstatt

Die Umgebung der Wettbewerbsfläche wird östlich durch die großen Veranstaltungsflächen der Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena und Mercedes-Benz Arena sowie dem südlich gelegenen Cannstatter Wasen geprägt. Die Wettbewerbsfläche ist Bestandteil des insgesamt ca. 25 ha große Entwicklungsgebiet des „NeckarParks“, auf dem ein urbanes, innerstädtisches, gemischtgenutztes Stadtquartier entstehen soll, das mit dem umgebenden Quartieren vernetzt wird. Die Entwicklung des gesamten „NeckarParks“ umfasst folgende Flächen:



Abbildung 3: Mikrolage, Entwicklung "NeckarPark"

Der Übersichtsplan liegt der Anlage 4 bei.

Der unmittelbar an der Mercedesstraße gelegene Bauplatz Q20 befindet sich in exponierter Lage im Baugebiet „NeckarPark“ und hat aufgrund der Eingangssituation zu den künftigen Wohnbauflächen eine erhebliche städtebauliche Bedeutung. Auch die unmittelbare Nachbarschaft zum künftigen Sportbad Bad Cannstatt und die Nähe zum Cannstatter Wasen, der Hanns-Martin-Schleyer-Halle, der Porsche-Arena, der Mercedes-Benz-Arena und dem Mercedes-Benz-Museum stellen besondere Anforderungen für diesen Gewerbestandort dar.

Gute Verkehrsanbindung bestehen an die nahegelegene B10 und die Autobahn. Der Bahnhof Bad Cannstatt mit S-Bahnhaltestelle sowie die Stadtbahnhaltestelle Cannstatter Wasen befinden sich in der Nähe.

Infrastrukturell ist die Wettbewerbsfläche wie folgt angebunden:

Ort	Entfernung ca.
Stuttgart Hauptbahnhof	5 km
Bad Cannstatt Bahnhof und S-Bahn	1 km
U-Bahnhaltestelle Cannstatter Wasen	350 m
U-Bahnhaltestelle NeckarPark (Stadion)	600 m
Bundesstraße 10	900 m
Autobahn A81	13 km
Autobahn A8	14 km
Flughafen	17 km

Tabelle 1: Infrastrukturelle Anbindung

Die Wettbewerbsfläche umfasst insgesamt ca. 8.428 m² mit einem nahezu regelmäßigen Zuschnitt.



Abbildung 4: Grundstück Q20

Die Wettbewerbsfläche wird von der Mercedesstraße, Benzstraße, nördlich von der Lenore-Volz-Straße sowie westlich von dem neuen Sportbad umschlossen. Eine digitale Planungsgrundlage mit den Grundstücksgrenzen ist in der Anlage 5 beigefügt.

3.3 Ausgangssituation

Auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs in Bad Cannstatt entsteht auf etwa 22 Hektar das neue Wohn- und Gewerbegebiet „NeckarPark“. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs wurde im Jahr 2000 anlässlich der Bewerbung der Region Stuttgart für die Olympischen Spiele 2012 erworben. Als Teil der „Olympia-Aue“ war es für die Errichtung des Olympischen Dorfes vorgesehen. Nach erfolgloser Bewerbung eröffneten sich neue Perspektiven, sodass nunmehr ein vielfältig genutztes, urbanes Stadtquartier mit hoher Lebensqualität entwickelt werden soll. Der „NeckarPark“ soll als Modellprojekt für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Stuttgart dienen.

Das Gelände gehört zu den bedeutendsten Entwicklungsflächen der Stadt. 21 Baufelder (Quartiere) stehen auf der Gesamtfläche von 25 Hektar für Wohnen, Gewerbe und öffentliche und soziale Einrichtungen zur Verfügung. Mit der Durchführung eines kooperativen städtebaulichen Gutachtens, bei dem sich „Pesch Partner pp a l s architekten stadtplaner, Stuttgart“ durchgesetzt haben, wurde 2008 die aktuelle städtebauliche Zielausrichtung entwickelt. Begleitet wurde die Planung durch zwei Modellvorhaben, „Bildung als Standortfaktor“ und „LowEnergy als Standortfaktor“. Damit soll ein unter energetischen und umweltpolitischen Zielsetzungen vorbildliches Stadtquartier entwickelt werden. Ein zukunftsfähiger Schul- und Bildungsstandort soll als zentraler Baustein des Projekts integriert werden. Aus der Entwicklung der einzelnen Baufelder soll sich insgesamt folgende Nutzungsmischung für das Areal ergeben:

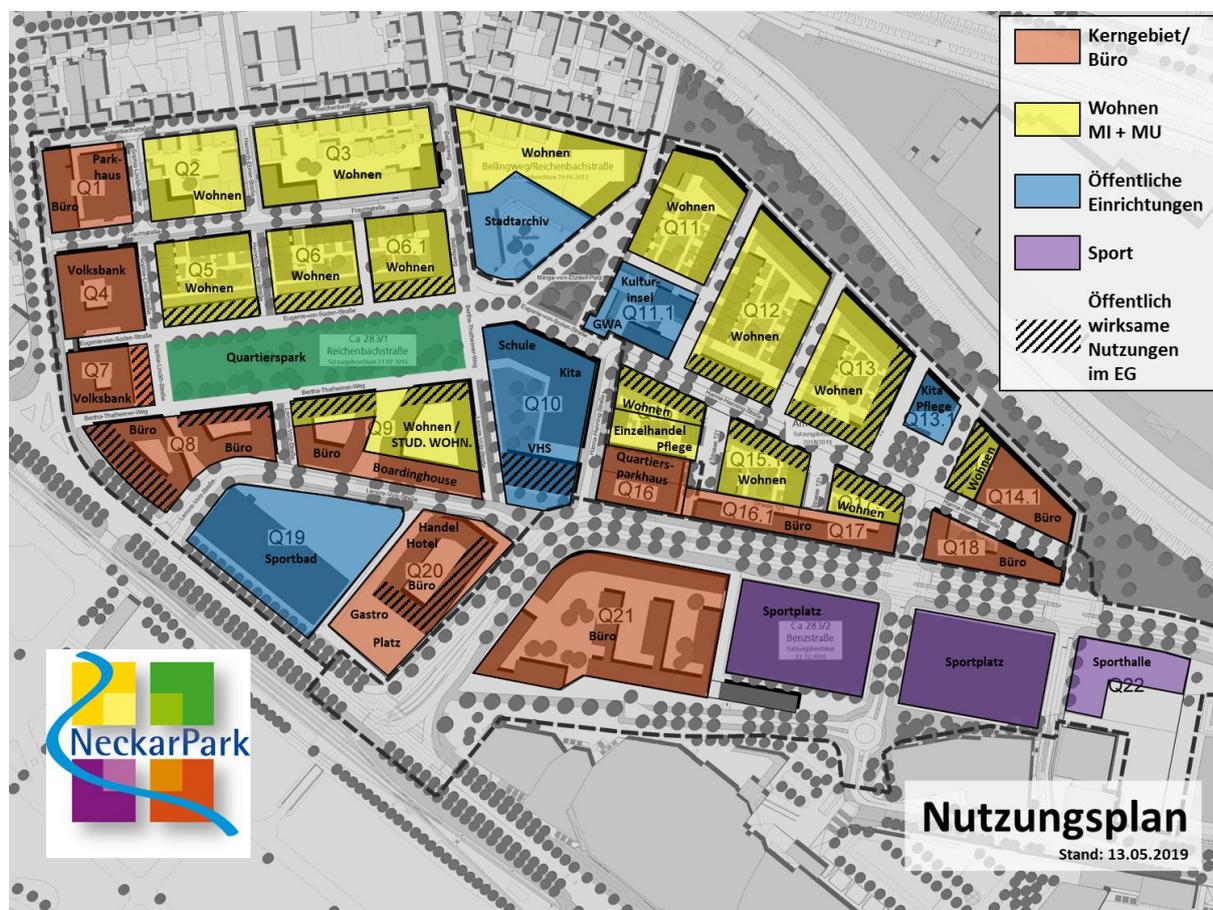


Abbildung 5: Nutzungen in den Bauteilen

3.4 Planungsrecht

Der Gemeinderat der LHS hat im Juli 2016 einen Bebauungsplan, „Stadtbezirk Bad Cannstatt – Reichenbachstraße mit den Teilgeltungsbereichen 1-4 (Ca 283/1)“, für das Wettbewerbsareal beschlossen.

Die Wettbewerbsfläche liegt im sogenannten Teilgeltungsbereich 1 dieses Bebauungsplans. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst folgende Flächen:



Abbildung 6: Teilgeltungsbereich 1 Bebauungsplan

Im Planteil dieses rechtskräftigen Bebauungsplans werden für die Wettbewerbsfläche folgende Festlegungen getroffen:



Abbildung 7: Planteil Bebauungsplan

Unter anderem trifft der Bebauungsplan für die Wettbewerbsfläche folgende Festlegungen:

- Kerngebiet (MK2).
- GRZ 0,8.
- Festsetzungen bei der Traufhöhe (TH1 = 21 m, TH2 = 16,50 m).
- Geschlossene Bauweise.
- Teilflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und zu Gunsten der Stadt belastet.

Im MK2 sind laut Bebauungsplan folgende Nutzungen zugelassen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Einzelhandelsbetriebe nur im EG und im 1. OG und nur mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste).

Seitens der LHS wurde explizit auf folgende Festsetzungen hingewiesen:

- Technische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.
- Die Dächer sind zu begrünen und mit Solaranlagen auszurüsten.
- Mindestens 30% der Fassaden sind dauerhaft zu begrünen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Reichenbachstraße Ca 283/1 sind bindend. Der Bebauungsplan muss eingehalten werden. Ausnahmen und/oder Befreiungen können nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Bebauungsplan mit den daraus resultierenden Vorgaben ist als Anlage 6 beigefügt.

3.5 Planungsvorgaben der LHS aus Investorenausschreibung

Die Landeshauptstadt Stuttgart legt für den Verkauf dieses exponierten Bauplatzes Wert auf eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität. Die Vorgaben aus der Investorenausschreibung gelten unverändert für das Gutachterverfahren. In der Anlage 7 ist das Baukonzept aus der Investorenausschreibung eingefügt.

Das Baukonzept der Ausloberin aus der Investorenausschreibung hat die nachfolgend genannten Kriterien weitestgehend erfüllt, hinsichtlich der Fassadengestaltung sah die LHS jedoch Überarbeitungsbedarf. Städtebaulich wird eine gegliederte Fassade angestrebt, die auf die unterschiedliche Nutzungsstruktur reagiert. Erforderlich ist zudem eine gestalterische Auseinandersetzung mit den angrenzend geplanten Architektursprachen.

Um den finalen Zuschlag zum Erwerb von Q20 zu erhalten, müssen daher die in der Investorenausschreibung genannten Kriterien unverändert auch im Gutachterverfahren erfüllt werden. Diese sind auszugsweise:

3.5.1 Gewerbliche Nutzung

Die LHS kann sich an diesem Standort eine Nutzung als Hotel vorstellen, weiterhin sind zusätzlich Büronutzungen erwünscht. Eine Wohnnutzung ist ausdrücklich nicht zulässig. Im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß sind grundsätzlich Ladennutzungen - ausschließlich

nicht zentrenrelevante Sortimente - zulässig. Der Lebensmitteleinzelhandel zur örtlichen Versorgung soll an einem anderen Standort im NeckarPark realisiert werden. Des Weiteren ist eine ergänzende Nutzung durch einen Fitnesscenterbetreiber im EG / 1. OG denkbar.

3.5.2 Nutzung des Erdgeschosses

Seitens der LHS wird Wert daraufgelegt, dass die an der Mercedesstraße gelegene Erdgeschoßfläche sowie auch der Platz davor einer öffentlichen, „belebenden“ Nutzung zugeführt werden, beispielsweise durch einen öffentlichen Gastronomiebetrieb. Dabei kann es sich um ein Restaurant mit Außenbewirtschaftung und/oder Biergarten handeln. Eine Fast-Food-Gastronomie ist ausdrücklich nicht erwünscht.

3.5.3 Städtebauliche und energetische Qualität

Aufgrund der exponierten Lage von Q20 wird auf die geplante städtebauliche Qualität des Bauvorhabens besonders Wert gelegt. Die Qualität der Planung und der Architektur sowie der Freianlagen wird durch ein vom Käufer durchzuführendes Gutachterverfahren sichergestellt.

Das Bauvorhaben hat sich an das städtische Energiekonzept anzuschließen und das Mobilitätskonzept der Stadt für den NeckarPark zu beachten. Die Zufahrt zum Bauvorhaben hat ausschließlich von der privaten Stichstraße auf der Westseite des Baufeldes aus zu erfolgen. Ein Regenwassermanagement ist nachzuweisen.

3.6 Bisheriges Bebauungskonzept der Ausloberin

In Rahmen der vorbeschriebenen Investorenausschreibung hat sich die Ausloberin im Jahr 2017 mit einem eigenen Bebauungskonzept für das Wettbewerbsareal erfolgreich gegen andere Bieter durchgesetzt. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wird in enger Abstimmung mit der LHS und der Architektenkammer (AKBW) nunmehr diese Gutachterverfahren ausgelobt.

Der Baukörper aus der Investorenausschreibung sitzt auf einer transparenten Erdgeschosszone, welche die Passanten und Besucher am südlichen und nördlichen Eckpunkt des Baukörpers zum Eintreten einlädt. Im Inneren werden diese Zugänge durch einen großzügigen und nach oben hin offenen Innenhof verbunden. Repräsentative Zugänge zu den unterschiedlichen Nutzungen sollen im Sinne einer Belebung der angrenzenden öffentlichen Flächen, von der Mercedes-Benz-Straße, dem Vorplatz, als auch aus dem Innenhof möglich sein. In den Obergeschossen setzt sich das Gebäude aus zwei zueinander verschränkten L-Körpern zu einer Blockrandbebauung zusammen. Als Zweispänner mit nutzungsbedingten Breiten zwischen 16 m bis 20 m lässt sich das Gebäude langfristig und mit unterschiedlichsten Nutzungen bespielen. Aufgrund der gemäß B-Plan eingeschränkten Außenflächen für die Gebäudetechnik ist diese teilweise in den Mittelzonen der breiteren Gebäudeteile angedacht. Das Gebäude wurde wie folgt auf die Wettbewerbsfläche positioniert:

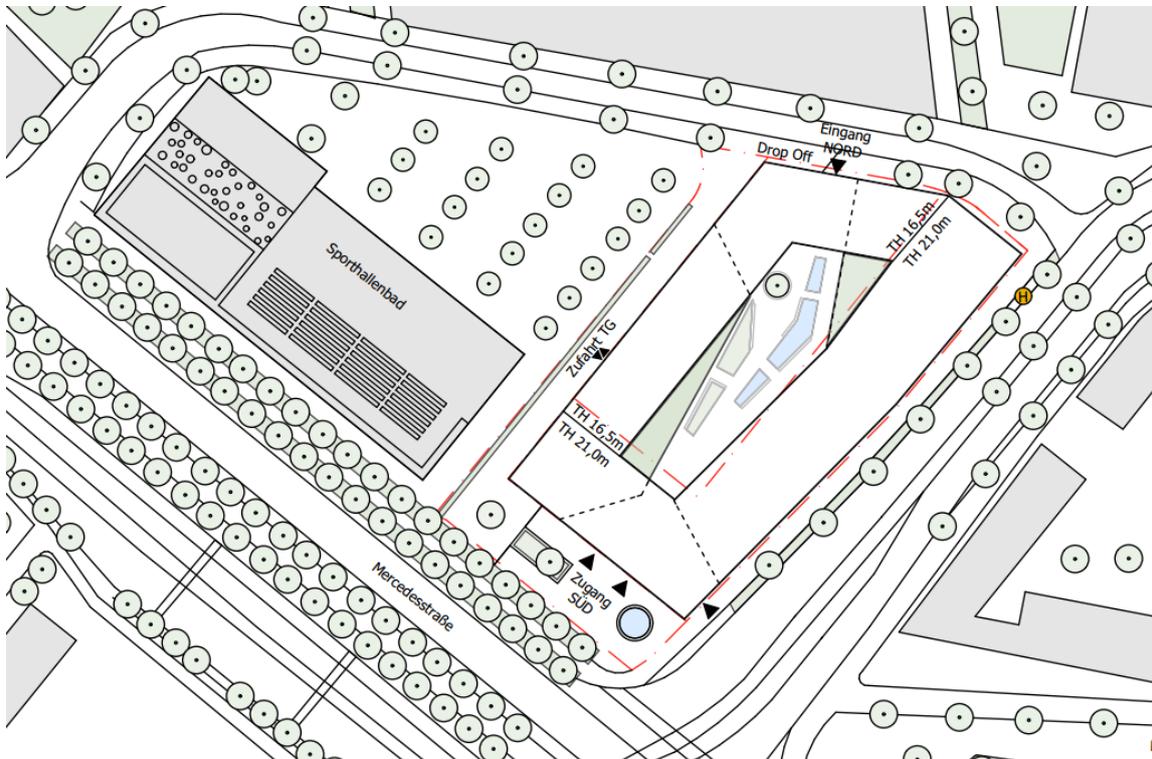


Abbildung 8: Lageplan bisheriges Baukonzept

Nach außen soll das Gebäude einen Dialog zum urbanen Kontext eingehen. Die Dynamik des städtischen Treibens wird von den großflächig angelegten und verpixelten Fassadenflächen, bestehend aus Photovoltaik Paneelen, faserverstärkten Betonelementen, Glas und einem 30%-igen Grünanteil, absorbiert und in Energie übersetzt.

Das 5- bzw. 6-geschossige Gebäude wurde mit folgenden Grundrissen geplant:

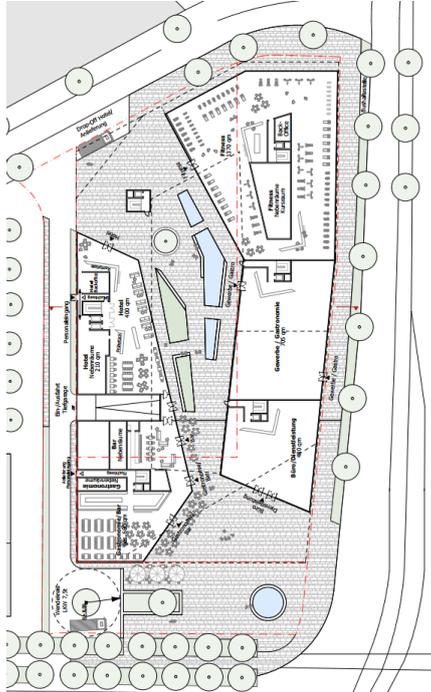


Abbildung 9: Erdgeschoss



Abbildung 10: 1. Obergeschoss



Abbildung 11: 2. - 4. Obergeschoss

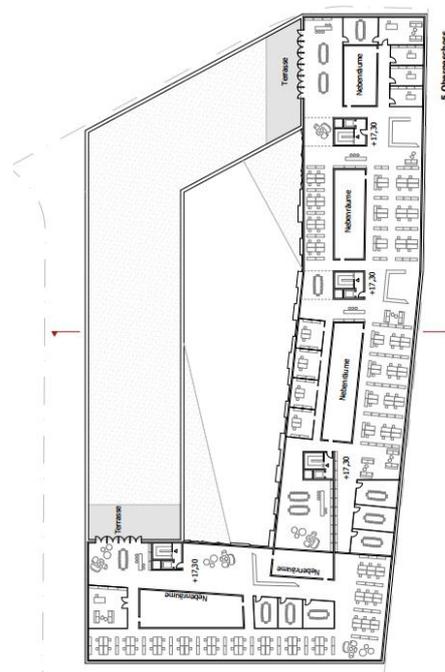


Abbildung 12: 5. Obergeschoss

Das Erdgeschoss des östlichen Baukörpers ist in drei Nutzungseinheiten für Fitness, Gewerbe bzw. Handel und Eingangs- und Erschließungsbereich der aufgehenden Büronutzungen geplant.

Im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers befinden sich die Hotellobby sowie ein Gastronomiebereich. Beide Einheiten werden durch die Rampe für die Tiefgarage getrennt.

Zwischen beiden Gebäudeteilen sind Interaktions- und Kommunikationsbereiche vorgesehen, die einen belebten und gleichzeitig beruhigten Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und Passanten des Gebäudes bilden.

Der westliche, niedrigere Gebäudeteil mit einer Traufhöhenbeschränkung von 16,50 m ist insgesamt für eine Hotelnutzung vorgesehen. Im höheren, östlichen Gebäudeteil sind in den Obergeschossen Büroflächen geplant. Der Höhenübergang zwischen beiden Gebäudeteilen war fließend vorgesehen.

Das Nutzungskonzept sieht eine Mischnutzung aus Hotel, Gastronomie, Büro und Gewerbe vor. Der Nutzungsmix gestaltete sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in BGF	anteilige Fläche
Hotel	7.755 m ²	29%
Büro	16.145 m ²	61%
Handel	705 m ²	3%
Fitness	1.370 m ²	5%
Gastro	690 m ²	3%
Gesamt	26.665 m ²	100%

Tabelle 2: Nutzungsmix

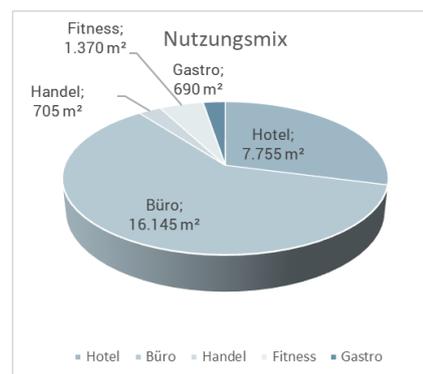


Abbildung 13: Nutzungsmix

Im Investorenwettbewerb konnte sich dieses Konzept gegen alle Mitbewerber durchsetzen. Grundsätzlich wurde das Bebauungskonzept in nahezu allen Punkten als gute Umsetzung der Anforderungen aus der Investorenausschreibung gesehen. Als einziger Punkt wurde die Fassadengestaltung als überarbeitungswürdig festgestellt.

3.7 Künftiger Nutzungsmix

An den vorgenannten Nutzungsarten aus dem Ergebnis der Investorenausschreibung soll im Gutachterverfahren weiter festgehalten werden. Demnach ergeben sich für die gewerblichen Nutzungen folgende Anforderungen.

3.7.1 Anforderungen an Büroflächen

Die in etwa 15.500 m² BGF oberirdischen Büroflächen sollen derart konzipiert werden, dass das Gebäude auf verschiedene Arten von Büronutzungskonzepten flexibel reagieren kann. Neben

Einzel-, Gruppen- oder Kombibereichen sollten auch Flächen für großflächigere Nutzungsformen in das Gebäude integrierbar sein. Aus brandschutzrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen sollten die einzelnen Bürobereiche jedoch die relevante Größe von 400 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus wäre sicherzustellen, dass sich die Büroeinheiten auch kleinteilig, d. h. auch in Bereichen < 400 m², aufteilen ließen.

3.7.2 Anforderungen an Hotelflächen

Für die Hotelnutzung werden folgende Indikationen hinsichtlich eines künftigen Raumbedarfs als Kalkulationsgrundlage genannt. Die Zimmergrößen liegen je nach Kategorie zwischen 24 und 28 m² Nett Zimmerfläche. Für das Gesamtgebäude wird folgender Raumbedarf als Orientierungshilfe mitgeteilt:

Nutzflächen für Gästebereich (Front of House)		ab 125 Zimmer
Lobby		135 m ²
Erschließungen		45 m ²
Zimmer		3.870 m ²
Bars und Restaurants		250 m ²
Meetings und Events		75 m ²
Fitness		75 m ²
Indikative Fläche Gästebereich		4.450 m²
Indikative Fläche je Zimmer		36 m ²
Nutzfläche für nichtöffentliche Bereiche (Heart of House)		ab 125 Zimmer
Verwaltung		85 m ²
Mitarbeiterräume		90 m ²
Instandhaltung, Technik und Betrieb		350 m ²
IT und Serverräume		20 m ²
Wäscherei		95 m ²
Hushaltsräume		50 m ²
Küchenbereiche		140 m ²
Anlieferung		50 m ²
Security Offices		10 m ²
Brandschutz		10 m ²
Erschließung		153 m ²
Indikative Fläche nichtöffentliche Nutzungen		1.053 m²
Indikative BGF insgesamt		5.503 m²
Indikative BGF insgesamt je Zimmer		44 m ²

Tabelle 3: Raumbedarf Hotel

Der Anteil der Hotelnutzung bei diesem Projekt sollte zwischen mindestens 140 und höchstens 220 Zimmern und ca. 7.000 m² BGF oberirdisch liegen.

Die Anforderungen aus der Muster-Beherbergungsstättenverordnung (MBeVO), insbesondere hinsichtlich der Fluchtweglängen, sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, dass entsprechend den internationalen Standards je Geschoss mindestens zwei bauliche Rettungswege vorgesehen werden sollen.

3.7.3 Anforderungen an Fitnessflächen

Die Gesamtfläche für den Betrieb eines Fitnessstudios sollte in etwa zwischen 2.100 – 2.500 m² BGF liegen. Für den Betrieb des Studios sollten ca. 50 - 60 Stück Stellplätze mitgenutzt werden können. Hinsichtlich der Deckenlasten sollte Belastbarkeiten von

idealerweise bis zu 5kN erreicht werden. Auf einer Teilfläche von ca. 100 m² sollte eine höhere Belastung von ca. 15kN/m² erreicht werden, damit – sofern sinnvoll – auch ein Poolbereich ausgebildet werden könnte.

3.7.4 Anforderungen an Handelsflächen

Im Erdgeschoss der künftigen Bebauung wird ausschließlich eine Ladennutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Die Handelsflächen sollen die Flexibilität aufweisen, dass aus diesen kleinere oder auch größere, zusammenhängende Einheiten gebildet werden können. Für einen Lebensmitteleinzelhandel zur Versorgung des gesamten NeckarParks ist bereits ein anderer Standort im Areal vorgesehen. Zusammen mit den Fitnessflächen stehen dem Handel ca. 3.800 m² BGF in den Erdgeschossflächen zur Verfügung.

3.7.5 Anforderungen an Gastronomieflächen

Die ca. 700 m² BGF große Gastronomienutzung soll insbesondere den südlichen Außenbereich in Richtung Mercedesstraße beleben. Ein Restaurant mit Außenbewirtschaftung oder auch einem Biergarten wurde für diese Fläche in der Investorenausschreibung ausdrücklich gewünscht. Dagegen wird eine Fast-Food-Gastronomie ausgeschlossen. Sofern mehrere gastronomische Einrichtungen an den südlichen Gebäudeenden angeordnet werden, sollten diese sich idealerweise ergänzen.

3.7.6 Tiefgarage

Die Tiefgarage soll gemäß den Anforderungen für Stellplätze der LHS geplant werden. Diese ergeben sich aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Aus dieser Vorschrift ergeben sich folgende Stellplatzschlüssel die nachzuweisen sind:

Nutzung	Anforderungen VwV Stellplätze
Hotel	1 Stellplatz / 2 - 6 Betten
Büro	1 Stellplatz / 30 - 40 m ² NUF
Fitness	1 Stellplatz / 25 m ² Sportfläche
Gastronomie	1 Stellplatz / 6 - 12 m ² Gastraum
Handel	1 Stellplatz / 30 - 50 m ² NUF

Tabelle 4: Stellplatzanforderungen Pkw

Im Rahmen der Entwicklung des NeckarParks wird die bestehende gute Anbindung des Areals an das ÖPNV-Netz durch zusätzliche U-Bahnen und Buslinien verbessert. Insoweit ist davon auszugehen, dass der ÖPNV-Faktor von 60% zu berücksichtigen ist.

Aus dem Grundriss für die Tiefgarage sollte erkennbar werden, welche Stellplätze zu welchen Nutzungen zugeordnet sind. Hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrt sollte darauf geachtet werden, dass diese mit der gemeinsamen Nutzung der Privatstraße sowie der Ausfahrtverkehr

von Bussen durch das benachbarte Sportbad funktioniert. In Kapitel 3.8.1 ist die Nutzung der Privatstraße mit Bus- und Pkw-Verkehr durch das Sportbad dargestellt.

Als Teil eines Mobilitätskonzepts sind in der Tiefgarage 20 Car-Sharing Stellplätze einzuplanen, die jedoch in die Stellplatzermittlung eingerechnet werden können.

Ausreichend Flächen für die Fahrradstellplätze sind in der Planung darzustellen. Die Anforderungen ergeben sich ebenfalls aus der VwV Stellplätze. Folgende Stellplatzschlüssel sind nachzuweisen:

Nutzung	Anforderungen VwV Stellplätze
Hotel	1 Stellplatz / 10 Betten
Büro	1 Stellplatz / 100 m ² NUF
Fitness	1 Stellplatz / 50 m ² Sportfläche
Gastronomie	1 Stellplatz / 6 - 12 m ² Gastraum
Handel	1 Stellplatz / 50 m ² NUF

Tabelle 5: Stellplatzanforderungen Fahrrad

Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze richtet sich nach der LBO. Private Stellplätze sind gemäß den Vorgaben der LBO herzustellen. Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über für den Radverkehr nutzbare Rampen (Längsneigung < 10%) zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind in direkter Nähe an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen.

Hinsichtlich der Tiefgaragenplanung ist zu berücksichtigen, dass das umliegende Gelände von Norden nach Süden um ca. 1,90 m abfällt. Die genauen Höhen der umliegenden Straßen ergeben sich aus der Straßen- und Leitungsplanung, die wir als Anlage 8 beifügen. Die Höhe der Privatstraße zum benachbarten Sportbad ist im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Aufgrund des Grundwasserbemessungsstands bei 219 mNN darf die Tiefgarage nicht tiefer liegen, da sie ansonsten gegen die Heilquellenschutzverordnung verstoßen würde. Die Heilquellenschutzverordnung ist als Anlage 9 beigefügt. Dadurch ergibt sich für den Wettbewerb die besondere Aufgabe darzustellen, wie der Geländeabfall auf dem südlichen, nicht bebaubaren Platz ausgeglichen wird. Der Eingang zum Innenhofniveau soll auf der Höhe des nördlich angrenzenden öffentlichen Straßenlandes erfolgen und sich ohne Abstufung bis zum südlichen, nicht bebaubaren Platz fortsetzen. Erst auf dem südlichen Platz soll der Geländeausgleich vorgenommen werden.

3.8Bebauung auf benachbarten Baufeldern

Nachfolgend werden die in direkter Nachbarschaft projektierten Bebauungen für die Baufelder Q19, Q9 und Q8 dargestellt, für die die Wettbewerbsverfahren bereits abgeschlossen worden sind.

Für das ebenfalls benachbarte Baufeld Q10 ist das Wettbewerbsverfahren noch nicht beendet. Dieses Baufeld soll mit einer vierzügigen Ganztagesgrundschule, einer 7-gruppigen Kindertagesstätte, einer 2 Feld-Sporthalle mit 150 Sitzplätzen und einem Mehrzweck- und Gymnastikraum sowie mit einem Mittelzentrum Bad Cannstatt der Volkshochschule Stuttgart bebaut werden.

Die benachbarten Baufelder gruppieren sich um die Wettbewerbsfläche wie folgt:



Abbildung 14: Übersicht benachbarter Baufelder

3.8.1 Baufeld Q19: Sportbad Bad Cannstatt

Für das benachbarte Sportbad auf dem Baufeld Q19 wird bereits die Baugenehmigung beantragt. Die Baumaßnahmen selbst soll voraussichtlich von Anfang 2020 bis Ende 2021 andauern. Demnach sollen ab dem 3. Quartal 2019 bereits vorbereitenden Baumaßnahmen auf dem Baufeld stattfinden.

Nach aktueller Planung wird das Sportbad wie folgt aussehen:



Abbildung 15: Rendering Sportbad

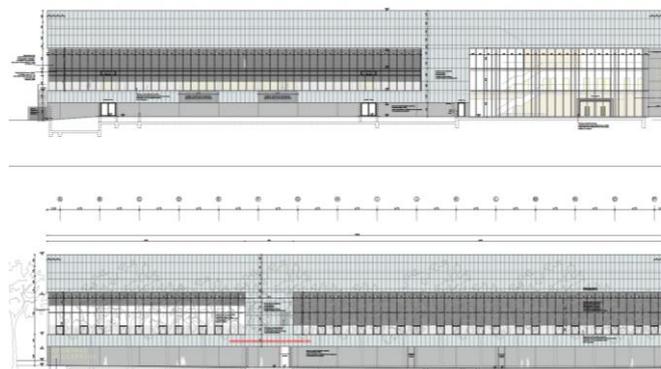


Abbildung 1614: Ansichten Sportbad

Die wesentliche Schnittstelle beider Projekte wird die neu zu errichtende Straße zwischen den beiden Baufeldern auf der Wettbewerbsfläche Q20 sein. Über diese Straße soll künftig die äußere Erschließung beider Bauvorhaben geregelt werden.

Die Straße auf der Wettbewerbsfläche Q20 grenzt an das Baufeld wie folgt an:

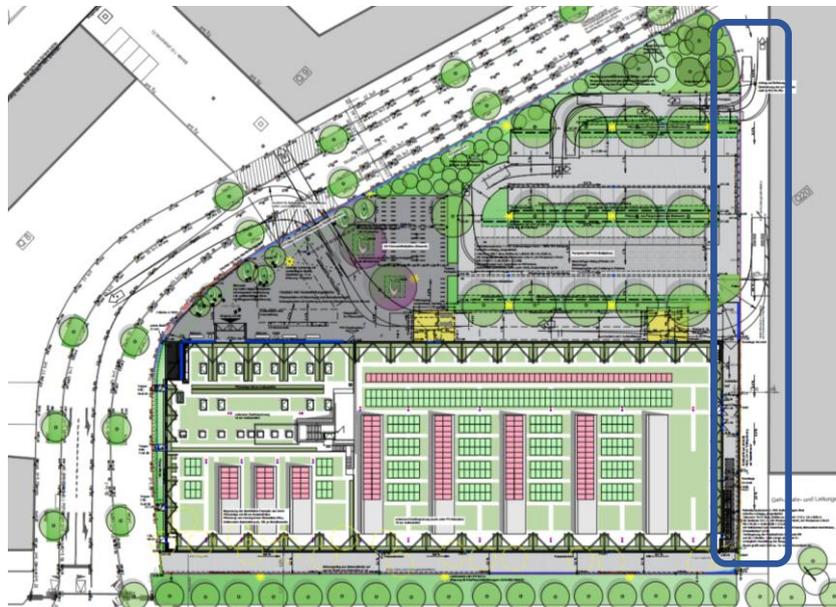


Abbildung 17: Erschließung / Lageplan Sportbad

Von Seiten der Bäderbetriebe soll auf dieser Straße die Ein- und Ausfahrt des Individualverkehrs sowie die Ausfahrt des Busverkehrs erfolgen. Der Individualverkehr biegt von der Lenore-Volz-Straße auf die neu zu errichtende Straße auf der Wettbewerbsfläche Q20 ein, um anschließend nach kurzer Distanz auf die Kfz-Stellplätze im nördlichen Bereich rechts abzubiegen. Auf dem Grundstück Q20 ist in etwa auf der Höhe der Busausfahrt die Tiefgaragenererschließung geplant. Die TG-Abfahrt darf nicht im Bereich dieser Erschließungsstraße geplant werden, sondern muss innerhalb der Baugrenzen des Quartiers angeordnet sein.

Bis zum Ende der Bauphase von Q20 erscheint es unwahrscheinlich, dass die geplante infrastrukturelle Anbindung des Sportbades in der endgültigen Form erfolgen kann. Vorsorglich haben die Bäderbetriebe bereits eine Interimsanbindung des Sportbades geplant, die bis zum Abschluss der Bauphase von Q20 eine autarke Ein- und Ausfahrt auf eigenem Grundstück über die Lenore-Volz-Straße aus Norden ermöglicht. Die Planunterlagen zur Nachbarbebauung Sportbad Bad Cannstatt ist in der Anlage 10 beigefügt.

3.8.2 Baufeld Q9

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lenore-Volz-Straße im Norden befindet sich das Baufeld Q9. Der Wettbewerb für dieses Baufeld wurde Anfang dieses Jahres entschieden, gewonnen hat das Büro h4a Gessert+Randecker Architekten.

Auf diesem Baufeld entwickelt die Objektgesellschaft NeckarPark Q9 mbH als Grundstückseigentümerin einen gemischt genutzten Stadtbaustein entlang des Veielbrunnenparks. Dieser Quartierspark soll als identitätsstiftender Freiraum den neuen

NeckarPark räumlich gliedern. Neben verschiedenen gewerblichen Nutzungen, wie beispielsweise Büro, Hotel und Gastronomie, sollen künftig auch Wohnungen auf diesem Baufeld untergebracht werden.

Nach dem Wettbewerbsentwurf soll die künftige Bebauung wie folgt angeordnet werden:



Abbildung 18: Lageplan Baufeld Q9



Abbildung 19: Grundriss EG

Das Baufeld soll in zwei Baukörper gegliedert werden, die vier- bis sechsgeschossig errichtet werden. Die gebogene, halböffentliche Durchwegung soll die Fußgänger nach Nordosten zum Zentrum des Quartiers mit Altem Zollamt, Stadtarchiv und Bildungsquartier leiten. Die Durchwegung soll durch die Zugänge zu Hotel, Fitnessstudio und Studentenapartments belebt werden. Teilweise sollen in sich geschlossene Teilräume mit grünem Charakter entstehen.

Zu allen öffentlichen Straßenräumen sowie zur grünen Mitte sind publikumswirksame Nutzungen vorgesehen, die auf den Stadtraum positiv ausstrahlen sollen. Während der westliche kleinere Block für die Büronutzung vorgesehen ist, dient der großzügig dimensionierte Block mit Grünraum im Osten der Wohnnutzung.

Die Gestaltung der beiden Baukörper ist nach dem Wettbewerbsergebnis wie folgt vorgesehen:



Abbildung 20: Renderings Südost Ecke zu Q 20



Abbildung 21: Renderings Südwest Ecke



Abbildung 22: Ansicht Nord

Die Planunterlagen zur Nachbarbebauung Q9 ist in der Anlage 11 beigelegt.

3.8.3 Baufeld Q8

Zur Entwicklung eines städtebaulich-architektonischen Baukonzeptes für das Baufeld Q8 hat die DIBAG Industriebau AG ein Gutachterverfahren durchgeführt. Der erste Preis ging im Juli 2018 einstimmig an das Architekturbüro LIMA Architekten, Bogner Manzke PartGmbH aus Stuttgart mit HinnenthalSchaar LandschaftsArchitekten aus München.

Nach dem Wettbewerbsergebnis soll die künftige Bebauung wie folgt angeordnet werden:



Abbildung 23: Lageplan Q8

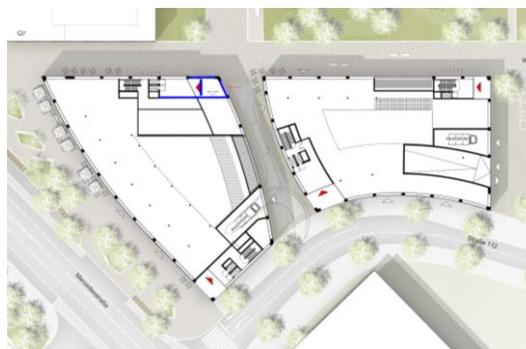


Abbildung 24: Grundriss EG Q8

Das Baufeld soll in zwei dynamische Baukörper untergliedert werden, die zwischen der befahrenen Mercedesstraße und dem ruhigen Quartierspark liegen. Die zwei vier- bis sechsgeschossigen Baukörper sollen mit Büro- und Dienstleistungsnutzung versehen werden.

Eine Gasse zwischen den Baukörpern mit räumlicher Einengung soll eine Verbindung zwischen Park und Straße schaffen und greift die von Norden auf den Park zuführende Straße auf. Hinter einem städtebaulich markanten Hochpunkt an der Kreuzung Daimler- und Mercedesstraße werden die beiden Gebäude in ihrer Höhe zur "Grünen Mitte" hin reduziert.

Beide Gebäude bieten zentral angeordnete Innenhöfe. Diese sollen als halböffentliche Stadträume dienen und über außenliegende, frei zugängliche und überdachte Freitreppen erschlossen und aktiviert werden.

Der Baubeginn für das ca. 18.500 m² große Gebäude ist Mitte 2019 geplant. Die Gestaltung der Gebäude ist nach dem Wettbewerbsergebnis wie folgt vorgesehen:



Abbildung 25: Rendering Parkansicht Q8



Abbildung 26: Rendering Straßenansicht Q8



Abbildung 27: Ansicht Ecke Daimler-/Mercedesstraße Q8

Mit ihrer geschwungenen Form sollen die Fassaden eine spannungsvolle Raumfigur zu den Straßenseiten bilden. Die Klinkerfassade weist eine einheitliche Tektonik und Rhythmus auf. Die Planunterlagen für die Nachbarbebauung Q8 ist in der Anlage 12 beigefügt.

3.9 Lärmschutz

Es besteht hinsichtlich des Lärms eine erhebliche Vorbelastung im Planungsgebiet. Diese Lärmbelastung wird durch Freizeit- und Sportanlagenlärm sowie durch Verkehrslärm hervorgerufen. Es sind verschiedene sowohl aktive, auch außerhalb des Geltungsbereichs, als auch passive Maßnahmen vorgesehen, um den Konflikt zu lösen.

- Festsetzungen zur Art, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise:
Bereits mit den Flächenausweisungen und mit der Höhenstaffelung der Baukörper wird auf die Lärmsituation im Gebiet reagiert, sodass gegenüber den Hauptlärmquellen eine abschirmende Wirkung entsteht, die eine Wohnnutzung im Planungsgebiet zulässt.
- Kerngebiet:
Die Flächen entlang der Daimler- und Mercedesstraße werden als Kerngebiet ausgewiesen. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf Geschäfts-, Verwaltungs- und Einzelhandelsbetrieben. Wohnnutzung ist lediglich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter Beachtung der schalltechnischen Gutachten zulässig

Die deutlich höheren Traufhöhen - entlang Daimlerstraße 19 m bis 21 m und entlang Mercedesstraße 19 m bis 25 m - sowie die vorgeschriebene geschlossene Bauweise haben eine lärmabschirmende Wirkung.

3.10 Verkehr

Die Verkehrsstruktur des „NeckarParks“ basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan NeckarPark. Hiermit verbunden ist die Absicht einer städtebaulichen Aufwertung und strukturellen Neuordnung, aus denen auch Veränderungen der bestehenden Verkehrsstruktur (z. B. im Veielbrunnen) resultieren. Wesentliche Eckpunkte der veränderten Verkehrsstruktur sind:

- die Verlegung der Benzstraße,
- die schleifenförmige Erschließung der einzelnen Gebiete zur Vermeidung von Durchgangsverkehr,
- die zentralen Fußgänger- und Radverkehrsflächen im Bereich des Quartiersparks und des Platzes am Stadtarchiv sowie
- die angestrebte Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Seelbergdurchlass und dem Neckar.
- Entsprechend des Spielraumkonzepts NeckarPark sind hier zudem Spielpunkte vorzusehen, um die bestehende Unterversorgung mit öffentlichen Spielflächen zu kompensieren.

Im Rahmen von Grundstücksverträgen oder städtebaulichen Verträgen wird geregelt, dass Planung, Bau und Unterhaltung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Grün- und Freiflächen von den künftigen Grundstückseigentümern zu übernehmen sind.

Mit der veränderten Verkehrsstruktur wird auch die Grundlage für einen zukunftsfähigen Mobilitätsverbund geschaffen. Die Mobilitätsformen zu Fuß gehen, Radfahren, ÖPNV oder CarSharing sollen sich für die Bewohner, Erwerbstätigen, Kunden und Besucher des NeckarParks zu einem vollständigen, attraktiven und selbstverständlichen Verbund zusammenfügen.

Das Gebiet an der „hinteren“ Mercedesstraße, die Baufelder Q19 und 20, wird über die Lenore-Volz-Straße erschlossen. Diese wird mit einem signalisierten Anschluss an die Mercedesstraße angebunden.

Für die Wettbewerbsfläche besteht die Besonderheit, dass über eine Privatstraße auf dem Wettbewerbsareal auch die gesamte Verkehrserschließung des benachbarten Sportbades erfolgen wird, wie bereits unter Ziffer 3.8 ausführlich beschrieben.

3.11 Energiekonzeption

Im Hinblick auf die Energieversorgung sollen die künftigen Gebäude, auf die die EnEV 2015 anzuwenden ist, derart hergestellt werden, sodass:

- jedes Gebäude den Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) des jeweiligen Referenzgebäudes um mindestens 20 % unterschreitet,
- jedes Nichtwohngebäude die zulässigen Höchstwerte für die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche um mindestens 30 % unterschreitet.

Die Ausloberin ist zudem verpflichtet, die künftige Bebauung zur Deckung des gesamten Bedarfs an Raumwärme und Warmwasser an die Abwasserwärmeversorgungsanlage (Nieder- und Hochtemperaturanlagen) der LHS anzuschließen. Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlage werden Systeme zur Übertragung und Aufbereitung von Wärme aus den öffentlichen Abwasseranlagen eingesetzt.

Photovoltaik-Anlagen sind entsprechend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan anzubringen.

3.12 Fassade und Ökologie

Für das neu entstehende Stadtquartier wurde auch ein zukunftsorientiertes Energiekonzept entwickelt, das eine möglichst umfangreiche Versorgung mit lokal vorhandenen regenerativen Energieträgern wie Solarenergie, Erdwärme oder Abwasserwärme gewährleistet. Durch erhöhten baulichen Wärmeschutz und Nutzung von Wärme aus Abwasser über ein Nahwärmenetz sowie mit Solaranlagen zur Stromerzeugung wird im Vergleich zu bestehenden Neubaustandards der Energieverbrauch umfassend reduziert, der lokale Ausstoß von Schadstoffen vermieden und der Ressourcen- bzw. Umweltschutz vorbildlich umgesetzt.

Die stetig zunehmenden energetischen Anforderungen an Gebäude und die daraus resultierenden Wechselwirkungen zwischen energetischen, funktionalen, nutzungsrelevanten und gebäudebetrieblichen Aspekten, bedeutet hinsichtlich der Entwicklung der Fassadenkonzeption auch auf künftige Anforderungen wie beispielsweise Anpassungen oder Veränderungen von Gebäudenutzungen mit möglichst einfachen Maßnahmen flexibel reagieren zu können. Dabei ist auch der Einfluss der Instandhaltung sowie der Reinigung und Pflege der Fassade und ihrer Komponenten mit einzubeziehen.

Die Fassadengestaltung sollte dabei eine gewisse Individualität aufweisen und positive Alleinstellungsmerkmale besetzen. Die Anforderungen aus der vorgesehenen Nutzung der Gebäude (Büro und Hotel) sollten sich ebenfalls widerspiegeln.

Als Anforderungen für die Entwicklung einer funktionalen, effizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Fassadenkonzeption sind u.a. folgende Kriterien/Aspekte für die Fassade von Bedeutung:

- Hervorragende Wärmedämm- und bedarfsgerechte Schallschutzeigenschaften bei möglichst zeitlosem Materialeinsatz und optimalem Nutzerkomfort. Eine detaillierte Übersicht über die energetischen Anforderungen liegt als Anlage 13 bei.
- Hochwärmedämmende und pflegeleichte Rahmenmaterialien
- 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung mit optimalem Tageslichtkomfort
- Ausgewogenes und optimiertes Verhältnis zwischen transparent verglasten und geschlossenen Fassadenanteilen, jeweils bezogen auf die Fassadenfläche auf der Raumseite
 - Büronutzung: transparent verglast (bis zu 70 %)
 - Hotelnutzung: transparent verglast (ca. 40-35 %) und geschlossen (ca. 60-65 %)
- Sehr guter sommerlicher Wärmeschutz durch einen physikalisch außenliegenden steuerbaren Sonnenschutz mit verbesserter Windstabilität (min. 13 m/s Windstabilität) für eine verbesserte und bedarfsgerechte Verfügbarkeit in der Büronutzung.
- Integration von möglichst einfach handhabbaren Öffnungselementen zur individuell unterstützenden Be- und Entlüftung im Sinne des Nutzerkomforts
- Gliederung der Fassade für eine höchstmögliche Flexibilität beim Ausbau (Trennwandstellungen)
- Möglichst hoher Vorfertigungsgrad der Fassade im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Qualität
- Sicherstellung einer möglichst einfachen Pflege, Reinigung und Wartung der Fassade

Unter Berücksichtigung vorstehender Erläuterungen und Anregungen ist eine Fassadenkonzeption anzustreben mit einer hinsichtlich der Planung, Errichtung und des Betriebs weitestgehend bewerteten Technologie. Dies gilt u.a. im Hinblick auf Werkstoffe, energetische und physikalische Eigenschaften, funktionale Aspekte sowie technische Einbauten, usw.; Versuchsaufbauten oder Erprobungen werden nicht angestrebt.

Folgende weitere grundsätzliche Rahmenbedingungen sollten beachtet werden:

- Es sollen die Anforderungen gemäß Anlage 13 eingehalten werden.
- Das Konzept soll so entwickelt werden, dass je nach Nutzung eine hohe Arbeitsplatz- bzw. Hotelaufenthaltsqualität bei möglichst günstigen Herstellungs- sowie niedrigen Betriebs- und Unterhaltskosten gewährleistet wird.
- Die Fassadengestaltung hat die besonderen Anforderungen der inneren Gebäudestruktur zu berücksichtigen und die objektspezifischen Eigenschaften zu unterstützen.

- Teile der Fassade sollten mit energetisch wirksam ausgebildet sein (PV, Kollektoren o.ä.)
- Integration von „Grünfassaden“

Städtebaulich wird eine gegliederte Fassade angestrebt, die auf die unterschiedliche Nutzungsstruktur reagiert. Erforderlich ist zudem eine gestalterische Auseinandersetzung mit den angrenzend geplanten Architektursprachen. 30% der Fassade sind zu begrünen.

Da eine sinnvolle, wirtschaftliche und innovative Integration der Energiegewinnung über die Fassade eines erheblichen Know-hows bedarf, wird allen Teilnehmer auslöberseits eine diesbezügliche Fachberatung angeboten. Alle von den Teilnehmern vorgesehenen technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Energiegewinnung können mit Planungsbüro DS, Herrn Jürgen Einck, während Ausarbeitungsphase abgestimmt werden.

Die Integration einer natürlichen, funktionstüchtigen Fassadenbegrünung verlangt ebenfalls großes Spezialwissen. Entscheidend ist nicht nur die Himmelsausrichtung, Pflanzenauswahl und Bewässerung der Begrünung, sondern die Grünflächen sollen über einen langen Zeitraum als Begrünung wahrgenommen werden können.

Stuttgart, den 24.10.2019
Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH
Kronprinzstraße 11
70173 Stuttgart