

ANLAGE 1
04.05.2021

INSELSTRASSE 140/144

STUTTGART

STADT AM FLUSS: VERNETZUNG UNTERTÜRKHEIM

**NICHTOFFENER ARCHITEKTONISCHER IDEENWETTBEWERB
MIT TYPOLOGISCHER VORSTUDIE
UND ANSCHLIESSENDEM VERHANDLUNGSVERFAHREN**

IMPRESSUM

AUSLOBERINNEN

Bietigheimer Wohnbau GmbH
Berliner Straße 19
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. +49 7142 / 76 - 270
Fax. +49 7142 / 76 – 11270

Projektleiter: Nedelin Brenner
Email: brenner@bietigheimer-wohnbau.de

In Kooperation mit

EnBW Energie Baden-Württemberg AG
Schelmenwasenstr.15
70567 Stuttgart
Mobil +49 1719191733
Fax +49 711 289-83969

Projektleiterin: Julia Hampe
Email: j.hampe@enbw.com

WETTBEWERBSBETREUUNG UND VORPRÜFUNG

ISA Internationales Stadtbauatelier
Furtbachstraße 10
70178 Stuttgart
Tel. +49 711 / 64030-31

Projektleitung: Valerie Sporer
Email: vsporer@stadtbauatelier.de

in Zusammenarbeit mit:

Korth StadtRaumStrategien
Waldstraße 24
77839 Lichtenau
Mobil +49 152 / 22712110
Email: katrin.korth@stadtraumstrategien.de

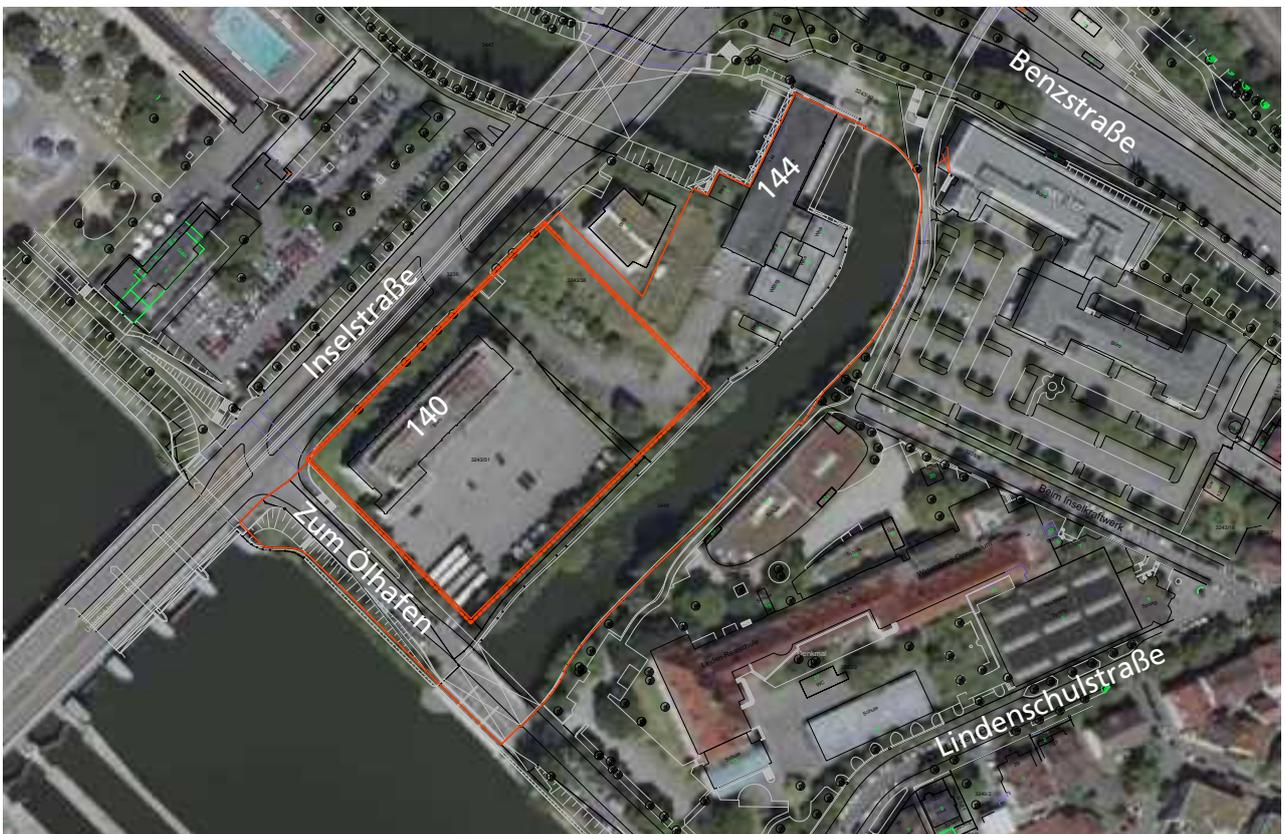


Abb.1 Abgrenzungsgebiet Ideenteil und Betrachtungsbereich

INHALT

Impressum	2
Teil A Ausschreibungsbedingungen und Verfahren	6
A 1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs	8
A 2 Ausloberinnen und Wettbewerbsbetreuung	12
A 3 Art des Verfahrens	12
A 4 Teilnehmende Büros	13
A 5 Zeitplan	14
A 6 Wettbewerbsunterlagen	15
A 7 Rückfragen	15
A 8 Geforderte Leistungen	16
A 8.1 Geforderte Leistungen im Einzelnen in Phase 1	16
A 8.2 Formale Vorgaben und Kennzeichnung in Phase 1	17
A 8.3 Geforderte Leistungen im Einzelnen in Phase 2	18
A 8.4 Formale Vorgaben und Kennzeichnung in Phase 2	20
A 9 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	21
A 10 Vorprüfung	21
A 11 Preisgericht	22
A 12 Zulassung und Beurteilungskriterien	24
A 13 Bekanntgabe des Ergebnisses	24
A 14 Prämierung	25
A 15 Beauftragung	26
A 16 Verhandlungsverfahren	26
A 17 Eigentum und Urheberrecht	27

Teil B		
Wettbewerbsinhalt und Wettbewerbsaufgabe		28
B 1	Zielbild	30
B 2	Städtebauliche Einbindung	39
	B 2.1 Die Landeshauptstadt Stuttgart	39
	B 2.2 Lage im Stadtraum	40
	B 2.3 Räumliche Gegebenheiten und Nutzungen	41
	B 2.4 IBA'27 - Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart	44
B 3	Architektur	46
B 4	Verkehr und Erschließung	46
B 5	Planungsrecht	47
B 6	Sonstige Rahmenbedingungen	49
	B 6.1 Grundwasserschutz	49
	B 6.2 Hochwasserschutz und Gewässerökologie	49
	B 6.3 Entwässerung	49
	B 6.4 Schallschutz	49
	B 6.5 Naturschutz	50
	B 6.6 Energiekonzept	50
	B 6.7 Laufende Planungen	51
Teil C		
Anlagen		

TEIL A
AUSSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN
UND VERFAHREN

A 1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH plant eine Neubebauung des Grundstücks Inselstraße 140 in Stuttgart Untertürkheim. Für Teile des Nachbargrundstücks Inselstraße 144, im Besitz der EnBW AG, soll in diesem Zuge ebenfalls eine Planung entwickelt werden. Das historische und denkmalgeschützte Kraftwerk bleibt erhalten und in Betrieb, ebenso die im denkmalgeschützten Nebengebäude befindlichen Mietwohnungen. Es soll ein urbanes Kreativquartier in einer Mischung aus Wohnen in unterschiedlichen Typologien und untergeordneten gewerblichen Nutzungen entstehen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Netz-Vorhabens der Internationalen Bauausstellung StadtRegion Stuttgart 2027 (IBA'27) „Stadt am Fluss: Vernetzung Untertürkheim“, das von der Landeshauptstadt Stuttgart entwickelt wird (<https://www.iba27.de/projekt/stadt-am-fluss-vernetzung-untertuerkheim-stuttgart/>).

Ziel der der IBA'27 ist es, im Ausstellungsjahr 2027 Besuchern international relevante Beispiele zu präsentieren, die modellhaft neue Ansätze des Bauens, Wohnens und Arbeitens zeigen, die weit über das Präsentationsjahr hinaus in die Zukunft weisen.

Mit dem IBA'27 Netz-Vorhaben „Stadt am Fluss: Vernetzung Untertürkheim“ soll die Altstadt von Stuttgart-Untertürkheim mit dem Flussufer des Neckars verbunden werden. Die Flächen zwischen Stadt und Fluss sollen zu einem urbanen Wohn-, Arbeits- und Geschäftsquartier transformiert werden, das experimentelle, innovative Bau- und Wohntypologien am Wasser ermöglicht.

Hierfür wird die Landeshauptstadt Stuttgart einen gesonderten Ideenwettbewerb durchführen. Die grundsätzlichen Ziele, soweit sie für den Vernetzungsbereich bereits formuliert sind, soll der Ideenwettbewerb jedoch berücksichtigen bzw. unterstützen.

Der Projektträger hat sich mit dem Bauvorhaben Inselstraße 140/144 um die Aufnahme in das IBA'27-Netz beworben.

Aktuelle Planungen, z.B. für das nördlich an die Gleise angrenzende Postareal als ein urbanes inklusives Wohn-, Arbeits- und Geschäftsquartier, bilden bereits einen ersten Schritt zu einer besseren strukturellen Vernetzung. Das Lindenschulviertel – zu dem auch das Planungsgebiet gehört – soll diese Entwicklung fortsetzen und diesen Bereich zu einem urbanen Wohnquartier mit einigen untergeordneten gewerblichen Nutzungen transformieren, das zukunftsweisende Wohntypologien am Wasser ermöglicht. Dabei sollen am Ufer des Neckars und „Neckarkanal“ öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, die über attraktive Wegeverbindungen an die Altstadt Untertürkheim angebunden sind. Dabei soll auch das historische Wasserkraftwerk mit seinen angrenzenden Werkwohnungen angemessen berücksichtigt werden. Es ist nicht Teil des Planungsgebietes, es können aber Vorschläge eingereicht werden, wie es in ein ganzheitliches Energiekonzept der neuen Bebauung eingebunden wird.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind komplex:

- Für das Plangebiet gilt Baustaffel 3 des Stuttgarter Baustaffelplans von 1935. Diese gibt u.a. eine maximale Traufhöhe von 12 m vor.
- Für das Grundstück Inselstraße 140 gibt es eine Bauvoranfrage, die als Befreiung eine Traufhöhe von 15 m zulässt. Damit ergibt sich für das Grundstück eine BGF von 12.326 m². Diese Befreiung gilt zwar nur für die eingereichte Bauvoranfrage, doch in diesem Wettbewerb werden auch andere Lösungsvorschläge mit einer Traufhöhe bis 15 m erwartet. Für das Grundstück Inselstraße 144 gibt es keine Bauvoranfrage, weswegen eine Befreiung nicht zugesichert werden kann. Entwürfe in diesem Bereich sollen in Ihrer Höhenausprägung flexibel mit dieser noch unklaren Situation umgehen können.
- Wenn in dieser Auslobung oder im Verfahren vereinfachend vom „bestehenden Baurecht“ oder dergleichen die Rede ist, so ist damit Baustaffel 3 mit der Befreiung der TH für die Inselstraße 140 auf 15 m (Bauvoranfrage) sowie einer noch auf ihre baurechtliche Genehmigungsfähigkeit abschließend zu prüfende, nicht zugesicherten Traufhöhe von bis zu 15 m für die Inselstraße 144 gemeint.“

„BESTEHENDES BAURECHT“	RAHMEN FÜR NEUES BAURECHT
BGF gesamt max. 17.947 m ²	Frei
GRZ: 0,4	Max. Obergrenze BauNVO (siehe S.16)
Max. TH: 15 m	20 m (stadtklimatische Gründe)
Dachneigung: 50°	Frei
Dachhöhe: max. 7 m	Frei
Gebäudetiefe: max. 12 m	Frei
Max. 5 Geschosse	Frei
Baulinie entlang der Straße „Zum Ölhafen“	Frei

- Aus städtebaulicher Sicht erscheinen an diesem Standort durchaus auch höhere Gebäudehöhen und vor allem eine höhere Dichte sinnvoll, auch um eine gewisse kritische Masse an Wohnungen zu erreichen. Aus stadtklimatischen Gründen darf die Traufhöhe von 20 m nicht überschritten werden.
- Baustaffel 3 erlaubt zudem nur eine maximale Gebäudetiefe von 12 m. Dies würde manche innovativen Wohnformen ausschließen.
- Hinzu kommt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Es gibt vor, dass ab 450 m² BGF (nur die der Wohnnutzung dienende BGF) 30% der neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau zu sichern ist, ab 900 m² BGF müssen auch Sozialmietwohnungen gebaut werden. Dabei wird die nach bestehendem Baurecht mögliche BGF angerechnet. Im Falle der Inselstraße 140 ist das die BGF, die in der Bauvoranfrage genehmigt ist, für die Inselstraße 144 ist es die BGF, die nach Baustaffel 3 möglich wäre. Die erste geförderte Wohnung ist demnach für Inselstraße 140 ab 12.775 m² BGF Wohnen, für Inselstraße 144 ab 5.172 m² BGF Wohnen zu errichten.

Die Ausloberinnen stehen dem SIM oder neu zu schaffendem Baurecht offen gegenüber. Sowohl die Frage, ob neues Baurecht geschaffen wird oder ob und wie stark das SIM greifen wird, haben aber Einfluss auf den Zeitplan und die wirtschaftliche Betrachtung. Der Wettbewerb ist daher so angelegt, dass im Verfahren geprüft werden soll, welcher Mehrwert geschaffen werden kann, wenn durch ein neues Baurecht ein Überschreiten der heute vorgegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen möglich würde.

Geplant ist ein in zwei Phasen gegliedertes Verfahren. Die IBA'27 GmbH begleitet den Wettbewerbsprozess. Das Bauvorhaben Inselstraße 140 soll voraussichtlich bis Ende 2023/Anfang 2024 fertiggestellt sein. Das Bauvorhaben Inselstraße 144 soll unverzüglich nach Beendigung der Arbeiten an Stuttgart 21 begonnen werden.

Das Bearbeitungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Das Grundstück der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Inselstraße 140, sowie Teile des Nachbargrundstücks der EnBW, Inselstraße 144, stellen den architektonischen Ideenteil des Wettbewerbes dar. Die Grundstücke werden nicht zusammengelegt, sondern bleiben als getrennte Parzellen erhalten. Gewünscht wird ein urbanes Kreativquartier mit zukunftsweisenden gemischt genutzten Gebäudetypologien am Wasser.

Die Flächen zwischen den Grundstücken und dem Neckarkanal im Süd-Osten sowie dem Neckar im Süd-Westen können als Betrachtungsbereich in die Gesamtkonzeption einbezogen werden.

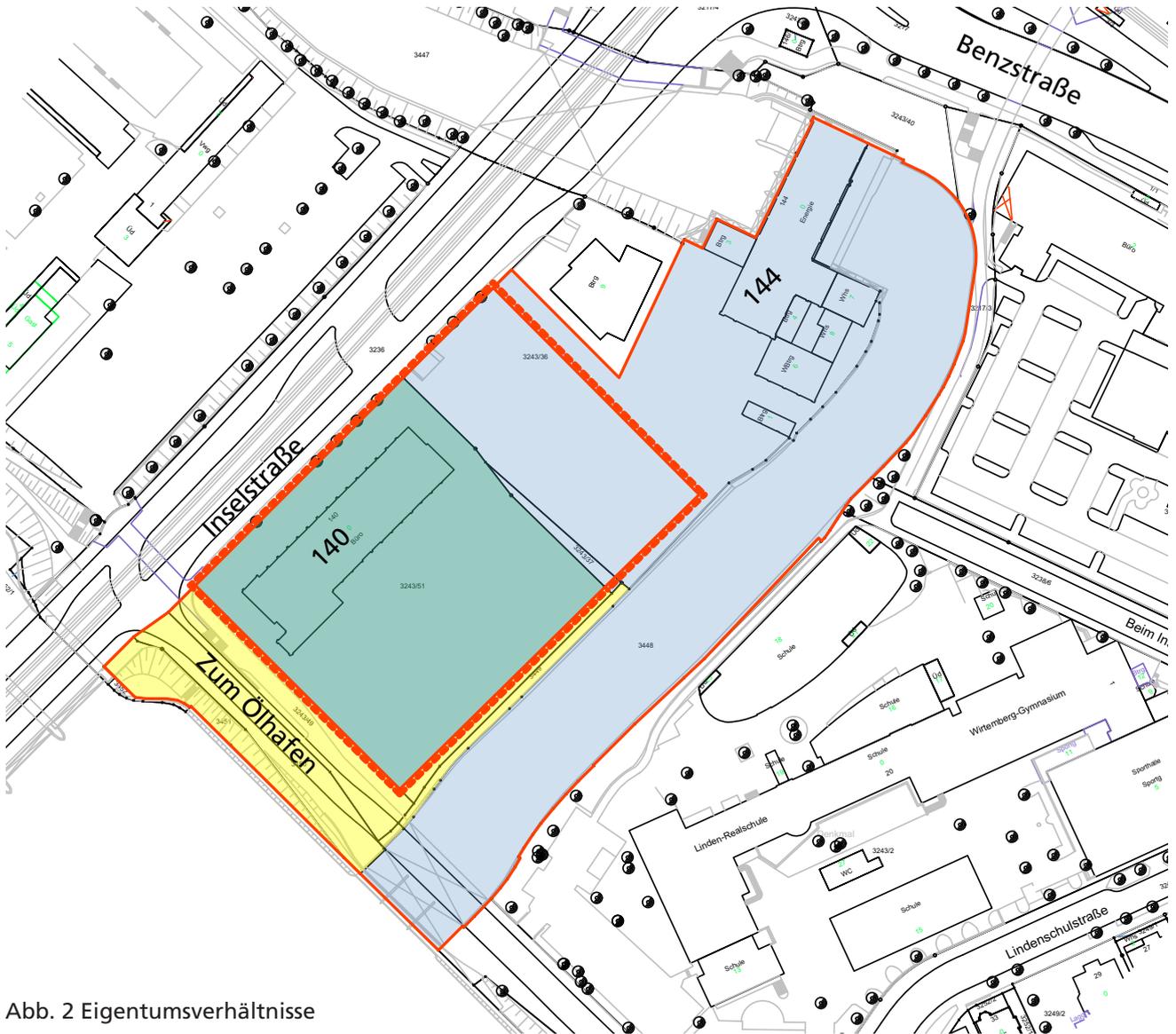


Abb. 2 Eigentumsverhältnisse

-  Ideenteil
-  Betrachtungsbereich
-  Eigentum Bietigheimer Wohnbau GmbH
-  Eigentum NWS Grundstücksmanagement GmbH & Co. KG, vertreten durch EnBW AG
-  Eigentum Stadt

A 2 AUSLOBERINNEN UND WETTBEWERBSBETREUUNG

Ausloberinnen des Wettbewerbs sind als Grundstückseigentümer die Bietigheimer Wohnbau GmbH und die NWS Grundstücksmanagement GmbH & Co. KG, vertreten durch EnBW AG. Wettbewerbsbetreuer ist das Büro ISA Internationales Stadtbauatelier aus Stuttgart zusammen mit Korth StadtRaumStrategien.

A 3 ART DES VERFAHRENS

Der Wettbewerb ist als „Nicht-offener architektonischer Ideenwettbewerb mit Typologischer Vorstudie“ ausgelobt. Für das Grundstück Inselstraße 140 gibt es ein Auftragsversprechen für die Leistungsphasen 1 bis 4. Im Anschluss an den Wettbewerb werden in einem Verhandlungsverfahren unter Würdigung des Wettbewerbsergebnisses das oder die ausführenden Büros bestimmt.

Das Verfahren ist in zwei Phasen gegliedert. In der ersten Phase „Typologische Vorstudie“ – formal eine Mehrfachbeauftragung – sollen alle teilnehmenden Büros Beispiele von Wohnungstypologien vorstellen, die ihnen für den Ort geeignet erscheinen. Sie sollen aufzeigen, wie sich diese im Kontext darstellen würden und wo die Typologien vom „bestehenden Baurecht“ abweichen würden.

In einem Zwischenkolloquium werden diese Typologien durch die teilnehmenden Büros dem Preisgericht präsentiert. Anhand der vorgeschlagenen Typologien diskutiert das Preisgericht, welche baurechtlichen Rahmenbedingungen für Phase 2 des Verfahrens – der eigentliche architektonische Ideenwettbewerb – gelten sollen. In Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) und den Ausloberinnen werden diese Rahmenbedingungen unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts festgelegt und Teil dieser Auslobung.

Nach Phase 1 findet keine Auswahl durch das Preisgericht statt, alle 12 gesetzten Büros können an Phase 2 teilnehmen. Das Preisgericht wird den teilnehmenden Büros jedoch ggf. individuelle oder allgemeine Empfehlungen für das weitere Vorgehen mitgeben. Die Anonymität der Verfasser*innen der Wettbewerbsarbeiten wird zur Präsentation der Zwischenergebnisse aufgehoben. Die Zwischenergebnisse werden nur dem Preisgericht vorgestellt, nicht der Öffentlichkeit oder den anderen teilnehmenden Büros.

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmer*innen erfolgt über E-Mail.

A 4 TEILNEHMENDE BÜROS

Es wurden aufgrund ihrer aufgabenbezogenen Qualifikationen in einem nicht formalisierten Suchverfahren 12 Büros ausgewählt. Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich die unten benannten Architekt*innen und Stadtplaner*innen.

Teilnahmehindernisse sind in den Richtlinien für Planungswettbewerbe, den RPW 2013 §4 Abs. 2 beschrieben.

Folgende Büros werden aufgrund ihrer aufgabenbezogenen Qualifikation als Teilnehmer*innen am Verfahren gesetzt:

- Smaq, Berlin
- Urban Agency, Kopenhagen Dublin Lyon
- Carpaneto-Schöningh, Berlin
- a + r Architekten, Stuttgart
- Forschungsgruppe verdichtete Hofhäuser, Prof. Jan Cremers, HfT Stuttgart
- ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR
- Rapp Architekten, Ulm
- Tritthart + Herbst Architekten, Graz
- Larob Studio für Architektur, Stuttgart
- NL Architects, Amsterdam
- Bogevisch, München
- 03 Architekten, München

A 5 ZEITPLAN

- | | | |
|-----|---|----|
| 1) | Städtische Gremien | XX |
| 2) | Vorbesprechung Preisgericht | XX |
| 3) | Beschlussfassung STA | XX |
| 3) | Tag der Bekanntmachung | XX |
| 4) | Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen | X |
| 5) | Phase 1: Typologische Vorstudie | |
| 6) | Rückfragen per Mail bis | XX |
| 7) | Rückfragenkolloquium (per Videokonferenz) | XX |
| 8) | Rückfragenbeantwortung bis | XX |
| 9) | Abgabe: Typologische Vorstudie | XX |
| 10) | Zwischenkolloquium | XX |
| | Präsentation der Vorstudien durch die Büros | |
| | Rückfragen durch Preisgericht | |
| | Anschließend Abstimmung über die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb | |
| | Ggf. schriftliche Hinweise an die Büros für die weitere Bearbeitung | |
| 11) | Phase 2: Architektonischer Ideenwettbewerb | XX |
| 12) | Rückfragen per Mail bis | XX |
| 13) | Rückfragenbeantwortung bis | XX |
| 14) | Abgabe 2: Architektonischer Ideenwettbewerb | XX |
| 15) | Preisgerichtssitzung | XX |
| 16) | Verhandlungsverfahren | XX |

A 6 WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus dem Auslobungsteil A, B und C (Anlagen in digitaler Form). Der Teil C – die Anlagen der Auslobung – beinhaltet:

- Anlage xx: Auslobungstext (pdf-Datei)
- Anlage xx: Formular Verfassererklärung (pdf-Datei)
- Anlage xx: Berechnungsformblätter (xls-Datei)
- Anlage xx: Plangrundlage Wettbewerbsgebiet (dwg-Format)
- Anlage xx: Fotos vom Plangebiet (jpg-Format)
- Anlage xx: Baurecht (pdf-Format)
- Anlage xx: Stuttgart 21 (pdf-Format)
- Anlage xx: Raumbedarf Kita (pdf-Format)
- Anlage xx: Schalltechnische Untersuchung (pdf-Datei)
- Anlage xx: IBA'27 Zielbildqualitäten (pdf-Datei)
- Anlage xx: VwV Stellplätze mit Stuttgarter Richtwerten (pdf-Datei)

A 7 RÜCKFRAGEN

In Phase 1 findet kein offizielles Rückfragenkolloquium statt; stattdessen können Verständnisfragen direkt an das auslobende Büro gerichtet werden. Die Antworten werden allen teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt. Für das weitere Verfahren relevante Fragen werden im offiziellen Rückfragenkolloquium in Phase 2 wieder aufgegriffen und somit Teil der Auslobung.

Rückfragen zur Auslobung können schriftlich per E-Mail mit dem Betreff „Rückfragen Wettbewerb Inselstraße 140/144“ gestellt werden und müssen für Phase 1 bis zum XY. XY. 2021, 18:00 Uhr und für Phase 2 bis XXXX eingegangen sein.

Rückfragen per E-Mail werden an folgende E-Mail-Adresse gerichtet:

insel@stadtbauatelier.de

Die Beantwortung der eingereichten Fragen erfolgt schriftlich. Das Protokoll mit der Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung wird den Beteiligten bis zum XY. XY. 2021 per E-Mail zugesandt und wird zum Bestandteil der Auslobung.

A 8 GEFORDERTE LEISTUNGEN

A 8.1 GEFORDERTE LEISTUNGEN IM EINZELNEN IN PHASE 1

In Phase 1 soll jedes teilnehmende Büro anhand von Referenzbeispielen Wohntypologien aufzeigen, die für den Ort und die Aufgabe als angemessen und geeignet erscheinen. Zudem soll dargestellt werden, wie diese Typologie auf das Planungsgebiet angewendet werden könnte:

Darstellung von Wohntypologien anhand von Referenzbeispielen

Einfaches Massenmodell 1:500 im vorgegeben Umgebungsmodell

(Nach Absprache ist es auch möglich, nur eine Einsatzplatte mit Massenmodell zu liefern, so dass das Umgebungsmodell nicht transportiert werden muss.)

Überschlägige Ermittlung der zu erwartenden BGF (anhand des Massenmodells)

Kurze Stellungnahme / Darstellung, ob, wo und wie das „bestehende Baurecht“ überschritten werden muss, um die gewünschte Typologie zu ermöglichen (Angabe der für diese Typologie notwendigen Gebäudetiefe und der für angemessen erachteten Traufhöhe)

Präsentation der Typologischen Vorstudie vor dem Preisgericht, Beantwortung von Rückfragen (Beamer-Präsentation als PDF-Datei + Modell + maximal 2 Pläne A0)

Die Darstellung von Alternativen ist möglich. Der Zeitaufwand soll sich an dem für diese Phase zur Verfügung gestellten Honorar orientieren. Alle Büros, die an Phase 1 teilnehmen, sind für Phase 2 zugelassen. Die Ergebnisse von Phase 1 werden nicht für die Bewertung der Phase 2 herangezogen, sondern dienen lediglich dem Preisgericht und den Ausloberinnen als Diskussionsgrundlage für die Entscheidung, welche Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung für die Phase 2 festgelegt werden.

A 8.2 FORMALE VORGABEN UND KENNZEICHNUNG IN PHASE 1

Auch wenn durch die persönliche Präsentation die Anonymität aufgehoben wird, soll der Büroname im Zwischenkolloquium nicht dominant in Erscheinung treten. Daher sind alle Abgabeunterlagen zu anonymisieren. Alle Leistungen sind mit einer Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern zu versehen (max. 1 cm hoch, 6 cm breit). Ein Büro- oder Verfassername darf nicht auf den Abgabeunterlagen angegeben sein. Die Kennziffer wird durch den Wettbewerbsteilnehmenden bestimmt.

Die Zeichnungen und Pläne sind zu Norden und genordet mit Angabe des Maßstabs in einem einheitlichen Format zu liefern. Mit den Plänen ist ein Unterlagenverzeichnis abzugeben, in dem sämtliche eingereichte Unterlagen vermerkt sind. Das Unterlagenverzeichnis dient zur Vollständigkeitsprüfung im Sinne des Teilnehmenden.

- Präsentationspläne auf maximal zwei Plänen DIN A0-Hochformat alle Pläne sind gerollt abzugeben, der obere rechte Rand ist mit einer Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern zu versehen (maximal 1 cm hoch, 6 cm breit)
- Die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) in einer Auflösung von mindestens 300dpi
- Präsentation der Inhalte im ppt- oder pdf-Format zur Vorstellung der Arbeit vor dem Gremium.
- Einfaches Massenmodell auf einer Platte, die in das Umgebungsmodell eingesetzt werden kann (Auf diese Weise müssen die Umgebungsmodelle nicht für das Zwischenkolloquium transportiert werden)

A 8.3 GEFORDERTE LEISTUNGEN IM EINZELNEN IN PHASE 2

Alle Leistungen sind anonymisiert abzugeben und mit einer Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern zu versehen (max. 1 cm hoch, 6 cm breit).

1) **Strukturkonzept, genordet M 1:2.000**

Darstellung der strukturellen Grundidee für das Planungsgebiet im Bezug zum Kontext mit Angaben zum Mobilitätskonzept (Erschließung, Parkierung und Mobilitätsformen; die Stuttgarter Stellplatzsatzung ist zu beachten; auf dem Grundstück der EnBW AG sind zusätzlich 16 Stellplätze für die Werkswohnungen und den Betrieb des Kraftwerks nachzuweisen, entweder im Ideenteil oder im Betrachtungsbereich) und Nutzungsmix (Programm, Nutzungsbau- steine) mit Sichtbezügen, Wegebeziehungen und der Einbindung in den Kontext in einem schematischen Lageplan in M 1:2.000 sowie weiteren schematischen Darstellungen in frei zu wählender Form. Angabe der Gebietskategorie.

2) **Städtebauliches Konzept, genordet M 1:1.000**

Darstellung des städtebaulichen Konzepts mit Aussagen zur Erschließung, zur Einbindung in den städtebaulichen Kontext und der Vernetzung der Umgebung und dem Neckarufer.

3) **Lageplan, genordet M 1:500**

Als Dachaufsicht mit Darstellung der Baukörper und Gliederung der Dachflächen, der über- kragenden und unterbauten Gebäudeteile mit Eintragung der Gebäudehöhen als Geschoss- zahlen, mit Darstellung der Erschließung, Zugänge, ggf. Tiefgaragenzufahrt und Einbindung der Außenanlagen in die Umgebung (Höhenlage EG), Darstellung der Anbindung an die öffentlichen Freiräume mit Gehwegen und Platzräumen.

4) **UG-Grundrisse M 1:200**

Darstellung der möglichen Tiefgaragenzufahrt mit Rampeneingang, der Stellplätze (mind. 2,65 m Breite) und Fahrgassen, der Erschließungskerne sowie Abstell- und Nebenräume (Müll, Fahrräder, Lager). Stellplätze und Rampen sind zu vermaßen.

5) **Erdgeschossgrundrisse M 1:200**

Darstellung der Nutzungsbausteine mit sämtlichen Ein- und Ausgängen und Erschließungen im Umgriff der Baufelder mit Einbindung der angrenzenden Erschließungswege und Platz- räume, Darstellung der Zu- und Abfahrten, der Anlieferung sowie erforderlicher Neben- und Abstellflächen.

6) Obergeschossgrundrisse ab 1. OG M 1:200

Grundrisse aller Geschossebenen mit Darstellung der Nutzungsverteilung, der Erschließungskerne mit Treppen und Aufzügen sowie der Freibereiche.

7) Schnitte M 1:200

Evtl. mit Teilansichten zur Erklärung des Entwurfs, mind. ein Längs- und ein Querschnitt mit Geschoss- und Gebäudehöhen, ggf. Darstellung von Auskragungen und Unterbauten. Darstellung aller Anschlüsse Erweiterungsbau – Bestand mit Bemaßung der Höhen, ggf. in gesonderten Teilschnitten.

8) Ansichten M 1:200

Sämtliche Ansichten mit Darstellung der Einbindung in die Umgebung und schematischer Darstellung der Nachbarbebauung sowie Kennzeichnung transparenter Fassadenflächen.

9) Fassadenschnitt und –detail M 1:50 / M 1:10

Exemplarischer Fassadenschnitt und Fassadendetail einer Hauptfassade im M 1:50 sowie ein Detailschnitt in M 1:10 mit Angabe der Materialien.

10) Perspektiven/ Skizzen

Zwei perspektivische oder isometrische Darstellungen (skizzenhaft). Eine Darstellung von Seite des Neckars und eine von Seite des Kanals (jeweils max. DIN A3).

11) Energiekonzept

Schematische Darstellungen in frei zu wählender Form.

12) Berechnungen der städtebaulichen und sonstigen Kennwerte

Angaben der Kennzahlen gemäß beigefügtem Formblatt.

A 8.4 FORMALE VORGABEN UND KENNZEICHNUNG IN PHASE 2

Die Wettbewerbsleistungen sind einzureichen:

- Präsentationspläne auf max. drei DIN A0-Plänen (Alle Pläne sind gerollt abzugeben)
 - Hochformat
 - Der obere rechte Rand ist mit einer Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern zu versehen (maximal 1 cm hoch, 6 cm breit)
- Vorprüfpläne auf DIN A0-Pläne (Alle Pläne können gerollt oder gefaltet abgegeben werden)
 - Mit Hauptabmessungen (Maße in Meter)
 - Farbige Pläne
 - (Pläne dienen der Dokumentation der Flächenermittlung der Teilnehmer*innen)
 - Siehe Merkblatt (Anlage xx)
- Erläuterungsbericht auf max. 2 DIN A4-Seiten
 - Jeweils Hochformat
 - Der obere rechte Rand ist mit einer Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern zu versehen
- Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form (CD oder USB-Stick) zu erbringen:
 - Die geforderten Leistungen als CAD-Datei im Format dwg oder dxf unter Angabe der Layerstruktur
Kennwerte, wie z.B. Flächengrößen sind auf einem separaten Layer nachvollziehbar darzustellen.
 - Die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) in einer Auflösung von mindestens 300dpi
 - Dateien, die nicht in den genannten Formaten vorliegen, können nicht berücksichtigt werden
 - Die CD ist für einen Windows-kompatiblen PC zu erstellen. Macintosh-Formate können grundsätzlich nicht verwendet werden
- Verfasserklärung
 - Auf beiliegendem Formblatt (siehe Anlage xx)
 - Ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag mit Kennzahl einzureichen

A 9 ABGABE DER WETTBEWERBSARBEITEN

Die Arbeiten der Phase 1 müssen spätestens am **XY. XY. 2021 bis 18:00 Uhr** und die Arbeiten bzw. Wettbewerbsleistungen der Phase 2 müssen spätestens am **XY. XY. 2021 bis 18:00 Uhr** bei

ISA Internationales Stadtbauatelier
Furtbachstraße. 10
70178 Stuttgart

eingegangen sein.

Die Wettbewerbsarbeiten müssen am angegebenen Datum und zur angegebenen Uhrzeit vorliegen. Wettbewerbsarbeiten, die später als der Abgabetermin eintreffen, werden zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Über die endgültige Zulassung zur Beurteilung entscheidet das Preisgericht.

Die Wettbewerbsarbeiten sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf den Verfasser nur mit der Kennzahl einzureichen. Bei Zustellung per Post ist die Anschrift des Empfängers (ISA Internationales Stadtbauatelier Stuttgart) als Absender zu verwenden. Bis zu den angegebenen Terminen sind die vollständigen Wettbewerbsarbeiten auf Kosten des Wettbewerbsteilnehmers abzuliefern.

A 10 VORPRÜFUNG

Die abgegebenen Leistungen werden formal und inhaltlich geprüft. Die Vorprüfung wird vom Büro ISA Internationales Stadtbauatelier in Zusammenarbeit mit den Ausloberinnen durchgeführt.

Die Vorprüfung kann bei Bedarf um weitere Sachverständige ergänzt werden.

A 11 PREISGERICHT

9 Fachpreisrichter*innen mit Stimmrecht

(4 der genannten Preisrichter*innen als Stellvertreter*innen)

- BM Peter Pätzold (Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt)
- AL Dr.-Ing. Detlef Kron Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart
- Vertreter der IBA'27 GmbH: Andreas Hofer, Intendant, Architekt
- Prof. Dörte Gatermann, Architektin
- Prof. Jens Wittfoht, Architekt
- Regina Kohlmayer, Architektin
- Prof. Susanne Dürr, Stadtplanerin und Architektin
- Prof. Markus Neppl, Stadtplaner und Architekt
- Angela Weiskopf, Stadtplanerin
- Prof. Sigurd Henne, Landschaftsarchitekt
- Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin
- Prof. Jan Riel, Verkehrsplaner
- Stephan Oehler, Verkehrsplaner

4 Fachpreisrichter*innen Vertretung (einer je Fachrichtung aus obiger Liste)

- Stellvertreter*innen können durch Vertreter der Stadtverwaltung gestellt werden

8 Sachpreisrichter*innen mit Stimmrecht

- Fraktionsvertreter*in Bündnis 90/ Die Grünen
- Fraktionsvertreter*in CDU
- Fraktionsvertreter*in FrAktion
- Fraktionsvertreter*in SPD
- Fraktionsvertreter*in FDP
- Carsten Schüler, Bietigheimer Wohnbau GmbH
- Werner König, Bietigheimer Wohnbau GmbH
- Carsten Poralla, EnBW AG

7 Sachpreisrichter *innen Vertretung

- Fraktionsvertreter*in Bündnis 90/ Die Grünen
- Fraktionsvertreter*in CDU
- Fraktionsvertreter*in FW
- Fraktionsvertreter*in AfD
- Fraktionsvertreter*in PULS
- Nedelin Brenner, Bietigheimer Wohnbau
- Marco Geis, EnBW AG

Fachberater *innen und Sachverständige (ohne Stimmrecht)

- Dr. Gerd Kuhn, Soziologe
- Julia Hampe, EnBW AG
- Florian Zoll, Stadt Stuttgart
- Ggf. weitere Gutachter

A 12 ZULASSUNG UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren. Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Umfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind,
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Die Entwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Wirtschaftlichkeit
- Innovationsgrad
- Städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtidee
- Gestalterische Qualität (attraktiver öffentlicher Raum, identitätsstiftende Bebauung, etc.)
- Umweltqualität (Nachhaltigkeit, etc.)
- Sozialräumliche Qualität (Versorgung mit Infrastruktur, Aufenthaltsqualität, etc.)
- Wohnqualität (Wohnungsgrundrisse und Wohnungsmix)
- Funktionale Qualität (Nutzungsmischung, etc.)
- Energiekonzept

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.

Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben.

A 13 BEKANNTGABE DES ERGEBNISSES

Das Ergebnis des Verfahrens wird allen Teilnehmer*innen nach der Preisgerichtssitzung am **XY. XY. 2021** bekannt gegeben.

Das Preisgericht wird ein Ergebnisprotokoll mit der Bewertung der Entwürfe und einer Empfehlung, auf welcher Grundlage die weitere Bearbeitung erfolgen soll, erstellen.

A 14 PRÄMIERUNG

Die Ausloberinnen stellen für die erste Phase ein Bearbeitungshonorar zur Verfügung. Für die Bearbeitung der ersten Phase enthalten die Teilnehmer*innen jeweils **5.000 €** (netto).

Die Ausloberinnen stellen für Preise in der zweiten Phase einen Betrag von 240.000 Euro (netto) zur Verfügung. Darin enthalten ist ein „Antrittspreisgeld“ von **7.500 €** für jedes teilnehmende Büro, das die in Phase 2 geforderten Leistungen erfüllt.

Zusätzlich sind für die zweite Phase folgende Preissumme vorgesehen:

1. Preis:	60.000 €	(+7.500€)
2. Preis:	45.000 €	(+7.500€)
3. Preis:	30.000 €	(+7.500€)
4. Preis:	15.000 €	(+7.500€)

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden.

A 15 BEAUFTRAGUNG

Die Ausloberinnen werden mit allen Preisträger*innen über den Auftrag verhandeln. Es können ein oder mehrere Büros beauftragt werden. Für das Grundstück Inselstraße 140, auf dem voraussichtlich etwa 2/3 des zu erwartenden Bauvolumens entstehen, kann eine Vergabe der Leistungsphasen 1-4 zugesagt werden. Für das Grundstück Inselstraße 144, das sich im Eigentum der EnBW befindet, ist eine solche Zusage zum heutigen Zeitpunkt aus verschiedenen Gründen nicht möglich; eine Vergabe der Leistungsphasen 1-4 ist aber beabsichtigt. Ebenso ist für beide Grundstücke eine Weiterbeauftragung der Leistungsphasen 5-9 beabsichtigt.

Soweit die beauftragten Leistungen nicht grundlegend von den im Wettbewerb erarbeiteten Inhalten abweichen, werden die Preisgelder auf das Honorar angerechnet.

Das Auftragsversprechen bezieht sich ausschließlich auf den hochbaulichen Teil. Die Freianlagen sind hiervon ausgenommen. Dies begründet sich dadurch, dass die Freianlagen sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen betreffen. Wie das weitere Verfahren hierzu ablaufen wird, ist noch offen.

A 16 VERHANDLUNGSVERFAHREN

Im Anschluss an den Wettbewerb wird mit allen Preisträger*innen ein Verhandlungsverfahren durchgeführt.

Ziel ist es, die Bietergemeinschaft zu beauftragen, welche auf den Auftrag bezogen am ehesten die Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserbringung bietet.

Voraussetzung für die Beauftragung ist, dass die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Ausloberinnen für die Umsetzung des Gesamtprojekts erreichbar erscheinen. Im Rahmen der Angebotsphase wird deshalb eine Kostenschätzung nach der DIN 276, 1. Ebene, gefordert.

Das Auswahlgremium wird gebildet aus Vertreter*innen der Ausloberinnen und des Preisgerichts. Mind. zwei Fachpreisrichter*innen werden zur Beratung hinzugezogen.

Die Zuschlagskriterien im Verhandlungsverfahren werden sein:

1. Wettbewerbsergebnis 40 %
2. Weiterentwicklung Entwurf 20%
3. Wirtschaftlichkeit 15 %
4. Projektorganisation 15%
5. Honorarangebot 10 %

Die Auftraggeberinnen behalten sich vor, den Auftrag für die Planung des Realisierungsteils auf Grundlage der Erstangebote (§17 Abs. 11 VgV) zu vergeben.

A 17 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

Alle prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberinnen. Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt. Das Urheberrecht bleibt erhalten.

Nicht prämierte Arbeiten können beim Wettbewerbsbetreuer innerhalb von einer Woche nach Zugang des Protokolls abgeholt werden. Erfolgt keine Abholung innerhalb dieser Frist, erklären damit die Teilnehmer*innen, auf ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

TEIL B

WETTBEWERBSINHALT UND WETTBEWERBSAUFGABE

B 1 ZIELBILD

Die Grundstücke Inselstraße 140 und 144 befinden sich im Bereich des IBA'27 Netz-Vorhabens „Stadt am Fluss: Vernetzung Untertürkheim“ an der Inselstraße, einer der Hauptverbindungen über den Neckar, die die Stadtteile Wangen und Untertürkheim verbindet und an die überörtliche Bundesstraße B10 anbindet. Die Inselstraße ist eine der zentralen Verkehrsachsen mit unmittelbarer Nähe zum zentralen Verkehrsknoten Karl-Benz-Platz und guter ÖPNV-Anbindung. Die Grundstücke grenzen direkt an das Ufer des Neckarkanals. Vom Ufer des Neckars ist die Fläche nur durch die Straße „Zum Ölhafen“ getrennt. Die Grundstücke weisen eine exponierte Lage am Neckar auf. Untertürkheim und das Projekt der Inselstraße haben somit das Potenzial Stuttgart an den Neckar zu bringen, um so das Verhältnis der Stadt zum Fluss zu verändern und neu zu prägen.

Die Grundstücke Inselstraße 140 und 144 sind von sehr verschiedenartigen angrenzenden Nicht-Wohnnutzungen umgeben, die von Freizeitnutzungen (Inselbad) über gewerbliche (Daimlerareal) bis hin zu Bildungseinrichtungen (Württemberg-Gymnasium und Linden-Realschule) reichen. Direkt auf dem Grundstück befinden sich Mietwohnungen der EnBW. Andere Wohnnutzungen grenzen nicht direkt an die Grundstücke an und befinden sich nur in der mittelbaren Nachbarschaft, etwa das Lindenschulviertel jenseits der Schulen oder der historische Ortskern Untertürkheim jenseits der Gleise. Das Planungsgebiet stellt damit in gewisser Weise eine Nutzungsinsel inmitten von Nicht-Wohnnutzungen dar. Damit kommt den hier entstehenden neuen Bausteinen eine Schlüsselrolle innerhalb der Themensetzung „Stadt am Fluss: Vernetzung Untertürkheim“ zu.

Aus den aufgezeigten Rahmenbedingungen ergeben sich verschiedene Zielvorstellungen für das IBA'27- Vorhaben „Stadt am Fluss: Vernetzung Untertürkheim“, in das das Vorhaben dieses Ideenwettbewerbs eingebettet ist:

Die städtebauliche, freiräumliche und verkehrliche Entwicklung soll vor allem den südlich der Bahnlinie gelegenen Ortsteil Lindenschulviertel entwickeln, stärken, zu den Wasserflächen des Oberkanals und des Neckars öffnen und als Verbindungsglied diese Qualität auch für den Ort nördlich der Bahnlinie eröffnen. Das Lindenschulviertel soll wachsen, mehr Arbeitsplätze und vor allem mehr Einwohner*innen bekommen. Zudem sollen Nutzungen angesiedelt werden, die attraktive Ziele für die Bevölkerung Untertürkheims darstellen und die Vernetzung über die Bahngleise hinweg stärken, beispielsweise Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung sind unter folgendem Link einsehbar: stuttgart-meine-stadt.de/stadtentwicklungs/iba27/vernetzung-untertuerkheim/. Das Vorhaben Inselstraße konzentriert essenzielle Themen, die die gesamte Insel betreffen: Wohnen in industriell geprägter Umgebung, Zugang zum Neckar, Anziehungspunkte und Aufenthaltsangebote am Wasser, lokale Energieversorgung und Synergieeffekte mit den Inselnachbarn.

Im Rahmen der IBA'27 soll hier ein baukulturell anspruchsvolles Vorhaben entstehen, das typologische Innovationen für das Wohnen und Arbeiten am Wasser zeigt. Durch die Neugestaltung der Uferbereiche und die Bespielung der Erdgeschosse wird der Neckar zugänglich und als Aufenthaltsort für Untertürkheim attraktiv.

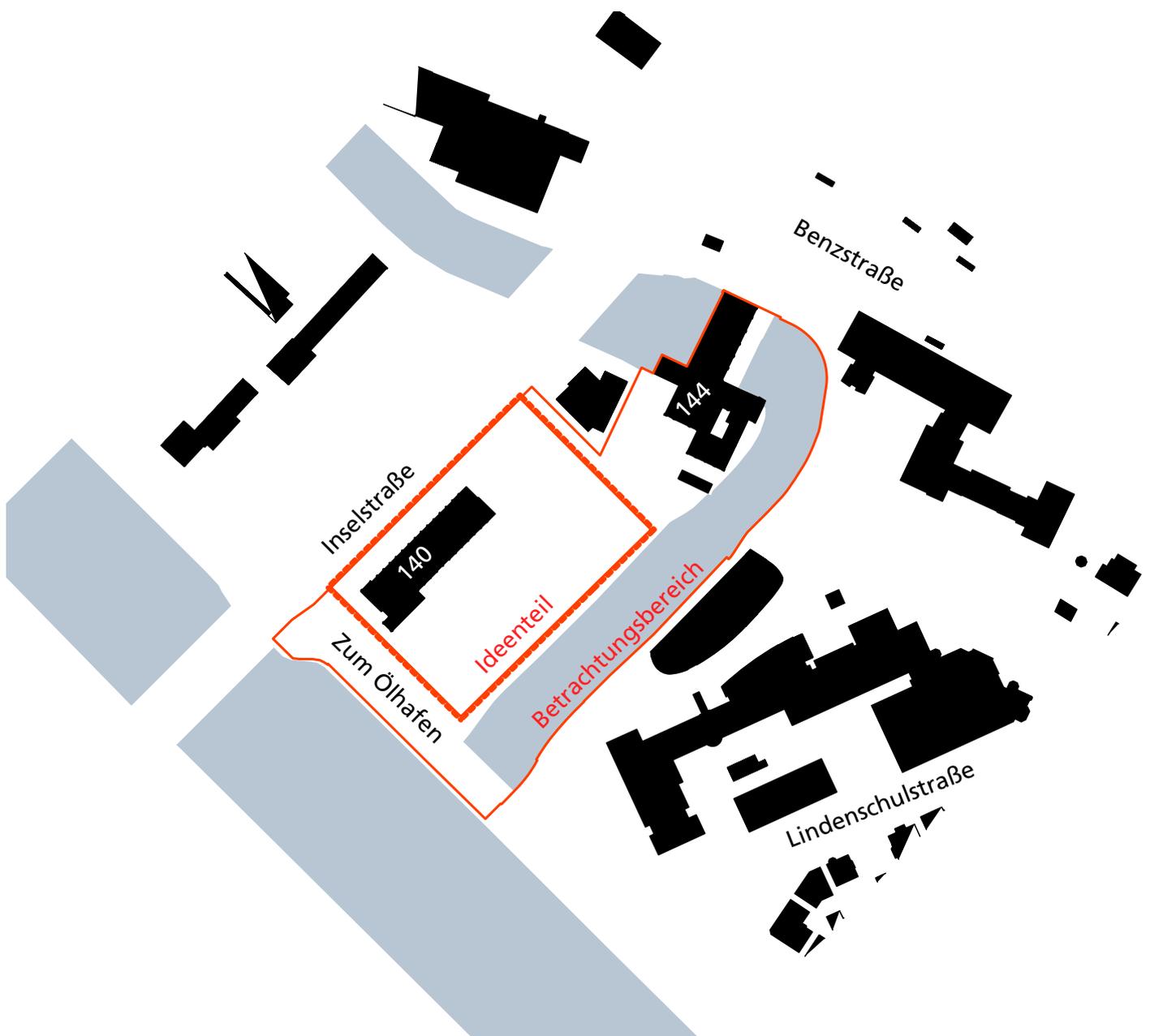


Abb. 3 Schwarzplan mit Abgrenzung

Nutzungsmischung

Ein lebendiges Quartier erfordert eine Nutzungsmischung und die Belebung des Straßenraums über die Erdgeschosszonen. Insbesondere in den Flächen entlang der Inselstraße werden Wohnnutzungen vorgesehen und als Ergänzung Dienstleistungen, Büros, kleinteiliger Handel zur Nahversorgung, eine Kita sowie Gastronomie angesiedelt. Die Belebung des Straßenraums wird durch die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen ergänzt. Den Bewohner*innen und Nutzer*innen des neuen Gebäudes dienende Gemeinschaftseinrichtungen in den Erdgeschossbereichen fördern die Quartiersidentität.

Teil der Nutzungsmischung und als Beitrag für ein lebendiges Quartier soll auch eine Kindertageseinrichtung für vier Gruppen errichtet werden. Dabei entfallen zwei Gruppen mit 20 Plätzen auf Kinder zwischen 0-3 Jahren sowie zwei Gruppen mit 40 Plätzen auf Kinder zwischen 3-6 Jahren. Das Raumprogramm und die Vorgaben zum Außenspielbereich befinden sich in **Anlage XY**.

Zukunftsweisendes Bauen

Die Grundstücke sollen Raum für neue Formen des Wohnens und Arbeitens bieten. Flexible Grundrisse, Mikroapartments, Clusterwohnen oder andere innovative Wohnformen in unterschiedlichen Größen für unterschiedliche Zielgruppen in Kombination mit Gemeinschaftseinrichtungen (Werkstatt, Veranstaltungsraum, etc.) und anderen dem Standort angemessenen Nutzungen sollen entstehen. Es ist geplant die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu veräußern.

Folgender Wohnungsmix ist zu berücksichtigen:

- 10% Micro-Apartments bis max. 25 m² Wohnfläche
- 30% 2-Zimmer-Wohnungen bis max. 55 m² Wohnfläche
- 30% 3-Zimmer-Wohnungen bis max. 80 m² Wohnfläche
- 20% 4-Zimmer-Wohnungen bis max. 100 m² Wohnfläche
- 10% Penthouse-Apartments im Dachgeschoss bis max. 150 m² Wohnfläche

Die künftigen Gebäude sollen Wärme und Strom aus regenerativen Quellen erzeugen und womöglich auch über den Eigenbedarf hinaus produzieren. Durch die freie und unverschattete Lage des Grundstückes sind die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie gegeben. Auch die Baustoffe des neuen Gebäudes sollen in Hinblick auf CO₂-Neutralität und Recyclingfähigkeit ausgewählt werden.

Da die Grundstücke Inselstraße 140 und 144 durch andere Nutzungen von den umliegenden Wohnnutzungen abgetrennt sind, gilt es, eine gewisse kritische Masse an Wohnungen zu erreichen, die eine eigene Nachbarschaft bilden kann. Da Unsicherheiten bestehen, ob eine im Rahmen des bestehenden Baurechts zu errichtende Bebauung dies leisten kann, soll im Zuge des Verfahrens geprüft werden, ob und wenn ja in welcher Hinsicht hier neues Baurecht geschaffen werden sollte.

Um die Diskussion über die baurechtlichen Rahmenbedingungen anhand konkreter Beispiele führen zu können, sollen die Büros in der ersten Phase eine „Typologische Vorstudie“ erstellen. In dieser Vorstudie sollen sie Referenzbeispiele für Wohntypologien vorstellen, die ihnen für die besondere Situation geeignet erscheinen. Gesucht sind Typologien, die auf die besondere Lage am Wasser reagieren, zugleich mit der umgebenden Geräuschkulisse umgehen und eine kleine Nachbarschaft inmitten von Nicht-Wohnnutzungen bilden können. Anhand einer einfachen Massenstudie soll dargestellt werden, wie sich eine solche Typologie auf dem Grundstück darstellen würde. In einer kurzen Stellungnahme soll das Büro darlegen, ob, wo und warum sie eine Überschreitung des „bestehende Baurechts“ empfehlen würden oder nicht. Es können auch Alternativen zur Diskussion gestellt werden, es sollte jedoch nur eine favorisierte Lösung als Modellstudie dargestellt werden. Für diese Lösung soll anhand der Modellstudie eine Schätzung der zu erwartenden BGF erstellt werden.

Da ein Überschreiten der baurechtlichen Rahmenbedingungen Auswirkungen auf Zeitplan und Wirtschaftlichkeit des Projekts hat, muss der Mehrwert für den Ort, das Projekt und die Ausloberinnen sehr deutlich werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ausloberinnen sich von dem Projekt, bei aller Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Betrachtung, einen Innovationsschub erhoffen.

Der Neckar

Eines der fünf Themen und Räume der IBA'27 ist „Der Neckar als Lebensraum“ (iba27.de/themenraum-neckar/). Den fehlenden Bezug zum Wasser bezeichnen viele Menschen in Stuttgart als eines der größten Defizite ihrer Stadt. Der Neckar fließt quasi „an Stuttgart vorbei“. Aber auch in der Region wird der Fluss seiner historischen und kulturellen Bedeutung kaum gerecht. Die Qualität des Wassers und die Nutzung als Wasserstraße verhindern das Baden, der Fluss ist ein technischer Kanal, an dem sich die Industrie entwickelte. Die Rückgewinnung des Neckars mit seinen Nebenflüssen als Lebensraum und identitätsstiftendes Band der Region Stuttgart ist eine Generationenaufgabe. Sie bedarf des gemeinsamen Gestaltungswillens und der Kraftanstrengung vieler regionaler Akteure. Die IBA'27 GmbH will mit Pilotprojekten und Experimenten die Transformierbarkeit des Flusses beweisen und seinen ökologischen Umbau weiter vorantreiben. Auch die Landeshauptstadt Stuttgart hat die Potentiale des Neckars für das städtische Leben erkannt und den Masterplan „Erlebnisraum Neckar - Stadt am Fluss“ als Leitbild zur Freiraumentwicklung am Fluss entwickelt.

Städte in aller Welt entwickeln ihre Flussufer und Hafenanlagen seit Jahren zu begehrten Freizeit- und Wohnstandorten, weil die industrielle Nutzung verschwunden ist. Dies ist beim Neckar nur teilweise der Fall: Der Hafen ist ein wichtiger Umschlagplatz und Logistikknoten, an den Flussufern wird nach wie vor produziert, im engen Tal erschweren wichtige Verkehrsachsen direkt an den Flussufern den Zugang. Die Industrielandschaft ist nicht malerische Kulisse, sondern produktive Realität. Hier verdichten sich die Untersuchungen zur Produktiven Stadt. Der Fluss kann nur erschlossen werden, wenn dies industrieverträglich gelingt. Es braucht neue Typologien der Nutzungsmischung, die Lärm- und Immissionskonflikte lösen, und es braucht regulatorische Spielräume, die diese neuen Formen einer produktiven und lebenswerten Stadt am Fluss ermöglichen.



Abb. 4 Kanal zwischen Wettbewerbsgebiet und Schulgelände



Abb. 5 Südlich angrenzender Neckar

Leben am Wasser

Gestaltete und zugängliche Uferbereiche sind im Bereich der oberen Neckarvororte heute nicht vorhanden. Ein erstes Projekt im Lindenschulviertel befindet sich in Planung (Bau 2021): Der Lindenschulplatz. Die noch vorhandenen naturräumlich hochwertigen Bereiche oder die Areale für Freizeitnutzungen sind heute Inseln ohne wirkliche räumliche Integration und Vernetzung.

Das Planungsgelände wie auch der gesamte Wettbewerbsbereich zeichnen sich durch eine für Stuttgart nahezu einzigartige Lagegunst am Wasser aus, die jedoch eines Konzeptes und einer Gestaltung bedürfen, um sie für die Menschen zugänglich zu machen. Alle Uferbereiche sollen für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Insbesondere entlang des Kanals soll ein großzügiger, durchgehender und öffentlich zugänglicher Uferbereich mit Aufenthaltsqualität entstehen. Über diesen Bereich muss auch aus betrieblichen Gründen eine mindestens 2 m breite barrierefreie Verbindung zwischen dem Kraftwerk und der Schleuse an der Mündung des Neckars in den Kanal möglich sein. Angedacht war in Vorkonzepten ein Streifen von ca. 9 m Breite. Doch die teilnehmenden Büros können hier auch andere Lösungen vorschlagen so lange die 9 m Breite gewährleistet sind. Die weiteren an den Neckar angrenzenden Flächen werden in einem freiräumlichen Gesamtkonzept neu gegliedert und in ihrer Erlebbarkeit gestärkt.

Bei der Freiraumgestaltung soll auch auf die Belange der Kinder und Jugendlichen geachtet werden.



Abb. 6 Neckar mit Blick auf die Schleuse



Abb. 7 Angrenzende Uferzone über die Straße „Zum Ölhafen“

Wohnen am Wasser

Die direkt an das Grundstück angrenzenden Uferbereiche des Oberkanals sollen zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet werden. Öffentliche Uferbereiche und private Flächen ergänzen sich zu einer Gesamtheit, bei der die Planung und Realisierung räumlich und zeitlich in enger Abstimmung mit den Beteiligten erfolgt. Wohnungen oder andere Nutzungen sollen so angeordnet werden, dass jede Nutzungseinheit kurzwegigen Zugang zu den Uferbereichen und Blick auf die Wasserflächen hat. Insbesondere für die Nutzung Wohnen wird die Nähe zum Wasser als Qualitätskriterium herausgestellt

Es wird eine besondere Herausforderung sein, die Bedürfnisse des Wohnens mit den Belangen der Öffentlichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Insbesondere der Ausbildung entsprechender Schwellen zwischen der öffentlichen und der privaten Sphäre kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass technisch notwendige Wege des Wasserwerks zur Bedienung der Schleusenanlagen aufgezeigt werden.



Abb. 8 Württemberg-Gymnasium



Abb. 9 Denkmalgeschütztes Wasserkraftwerk



Abb. 10 Inselstraße



Abb. 11 Straße „Zum Ölhafen“

Mobilität

Die Neckarinsel und das Planungsgelände haben eine hohe Lagegunst in der Anbindung an den öffentlichen (Nah-)Verkehr. Andererseits bilden die Straßen und die Bahnlinie heute starke Zäsuren und entfalten eine große Barrierewirkung. Für Neckarinsel, Lindenschulviertel und die zu beplanenden Grundstücke an der Inselstraße sind deshalb neben dem städtebaulichen und freiräumlichen Konzept verkehrliche Vorschläge notwendig, die jedoch nur in Teilen durch die Bebauung der Inselstraße 140/144 beeinflusst werden können.

Gewünscht wird ein Quartier, welches in sich gut vernetzt ist, durch Nutzungsmischung kurze Wege ermöglicht und sich in seinen Mobilitätsbedürfnissen an alternativen Angeboten für ÖPNV, Fahrrad und Sharing orientiert. Diese Angebote sollen eine Ausstrahlwirkung über das konkrete Grundstück in das Quartier hinaus entfalten.

Der ruhende Verkehr auf dem Grundstück soll wie folgt geplant werden:

Bei PKW:

- Stellplatz je Eigentumswohnung: 1,0
- Stellplatz je Micro-Apartments: 0,4
- Stellplatz je geförderte Wohnung: 0,4
- Stellplätze Kita: 2,0
- Stellplatzschlüssel kleinteiliges Gewerbe: Gemäß VwV Stellplätze unter Anwendung von 40% der aus Tabelle B ermittelten Stellplätze

Bei Fahrrad:

- Stellplatz je Eigentumswohnung: 2
- Stellplatz je Micro-Apartments: 1
- Je Wohneinheit: 0,1 E-Lastenradstellplätze

Anzuwenden bei der Berechnung der Stellplätze ist die VwV Stellplätze (Anhang xx), insbesondere Anhang, Tabelle B. Die Standortqualität der Inselstraße 140/144 wird hinsichtlich ihrer Einbindung in das ÖPNV-Netz mit 40% der Tabelle B der VwV Stellplätze ermittelt.

Auch für die Parkierung können innovative Lösungsansätze entwickelt werden. Es ist möglich diese in einem zentralen Parkhaus oder Mobilitäts-Hub unterzubringen.

Stadtklima und Kaltluft

Die besondere Lage verpflichtet, die Auswirkungen des Bauens auf die Umwelt überhaupt und insbesondere auf das Klima zu berücksichtigen. Die stadtklimatische Situation Stuttgarts ist bekanntermaßen nicht einfach und birgt hinsichtlich des fortschreitenden Klimawandels große Herausforderungen. Diese Situation findet sich in besonderem Maß auch im industriell geprägten Untertürkheim. Die Grundstücke Inselstraße 140 und 144 sowie die angrenzenden Areale einschließlich der Verkehrsinfrastrukturen zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad und eine geringe Durchgrünung aus. Diesen ungünstigen stadtklimatischen Auswirkungen soll durch verschiedene Bausteine, wie beispielsweise Begrünung der Freiräume, Entsiegelung, Baukörpergestaltung, Gestaltung mit Wasser entgegengewirkt werden und ein stadtklimatisch aktives Quartier geschaffen werden.

Durch den Klimawandel nehmen auch die Belüftungs- und Kühlungseffekte im Neckartal weiter an Bedeutung zu. Sowohl der nächtliche Kaltluftstrom flussabwärts als auch der im Sommer tagsüber wirksame Wind flussaufwärts werden durch die von Gebäuden verursachte Rauigkeit gestört und gebremst. Dieser Effekt ist umso wirksamer, je näher sich Gebäude am Neckar befinden. Eine künftige Bebauung des Grundstücks berücksichtigt diese Gegebenheiten im Hinblick auf Höhenentwicklung und Gebäudestellung.

Eine umfangreiche Begrünung soll die lokale thermische Belastung durch vegetationsbedingte Kühlungseffekte im direkten Umfeld verringern und so die Wohn- und Arbeitsqualität steigern. Neben einer umfangreichen Freiflächenbegrünung wird empfohlen Ideen für eine umfangreiche Bauwerksbegrünung mit Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zu entwickeln.

Begrüßt werden außerdem Vorschläge zum Umgang mit lokal anfallendem Niederschlagswasser.

B 2 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

B 2.1 DIE LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum von Baden-Württemberg und Sitz zahlreicher Bildungs-, Forschungs-, Regierungs- und Verwaltungseinrichtungen. Stuttgart hat aktuell rund 630.000 Einwohner bei einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von rund 3.000 Einwohnern pro km². Die Stadt verfügt über eine relativ hohe topografische Differenz innerhalb der Gemarkungsfläche.

Stuttgart und die Region zählen zu den innovativsten und stärksten Industrieregionen in Europa und bilden innerhalb von Deutschland eine der einwohnerstärksten Metropolregionen mit gut 2,7 Millionen Menschen. Es ist zu erwarten, dass die Industrieregion Stuttgart vor einem tiefgreifenden Wandel steht, der nicht nur den Wandel der automobilgeprägten Industriezweige umfassen wird, sondern auch einen grundlegenden Wandel der Arbeits- und Lebenswelten einschließlich der gebauten Umwelt, für die unter anderem mit der IBA'27 Antworten gefunden werden sollen.

Durch seine Topografie und Kessellage ist das Stadtwachstum Stuttgarts eng begrenzt. Dem Flächendruck kann nicht ohne Weiteres durch neue Baulandausweisungen begegnet werden und dies führt zu einem starken Druck in den Randbezirken und Umlandgemeinden. Zudem befinden sich die großen Verkehrsstrassen für Bahn und MIV wie auch die industriellen Flächen vor allem in der Kessellage und hier insbesondere entlang des Neckars. Die eigentlich besondere Lagegunst einer Stadt am Fluss ist in Stuttgart nur an wenigen Stellen erlebbar. Sie führt neben eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Freizeit auch zu negativen stadtklimatischen Auswirkungen. Im Masterplan „Erlebnisraum Neckar - Stadt am Fluss“ wurden hierzu Leitbilder und Projektideen für den zukünftigen Umgang mit dem Neckar entwickelt.

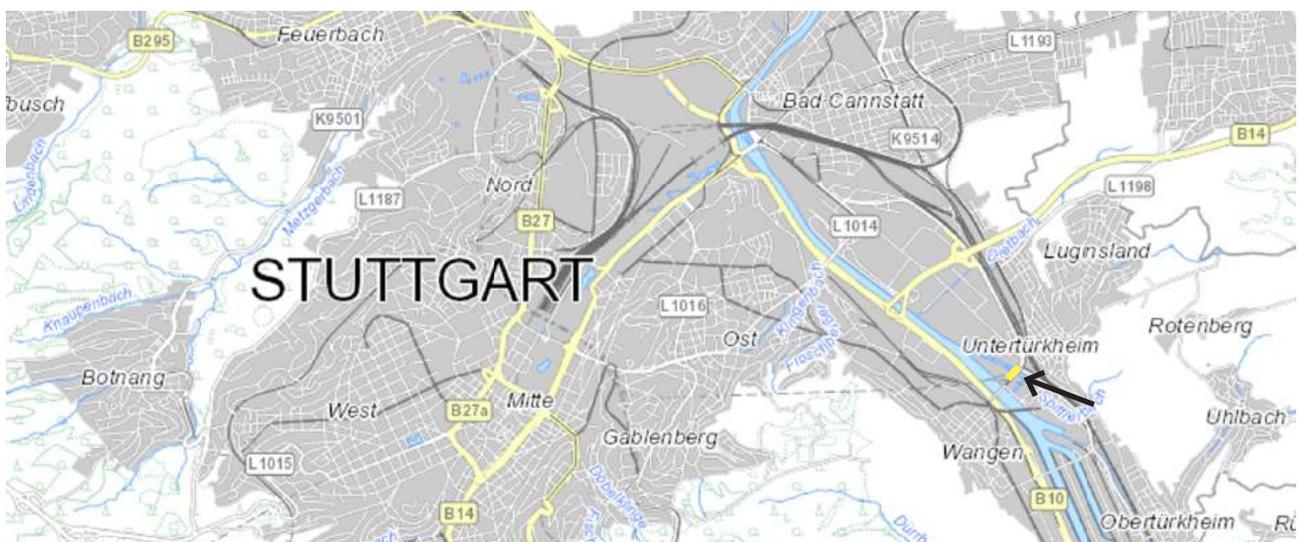


Abb. 12 Lage in der Stadt

B 2.2 LAGE IM STADTRAUM

Untertürkheim ist einer der vier Oberen Neckarvororte und liegt im Osten Stuttgarts. Eingesäumt ist der Stadtteil nördlich von Weinbergen und im Süden vom Neckar. Untertürkheim ist einer der führenden Industriestandorte, welcher sich durch die Ansiedlung der heutigen Daimler AG entwickelt hat. Die industrielle Entwicklung, einhergehend mit großräumigen Verkehrsstrassen und einem weitgehend ebenfalls industriell genutzten Fluss, haben zu einem Stadtraum geführt, der stark monofunktional ausgerichtet und durch zahlreiche trennende Barrieren gekennzeichnet ist.

Die in ostwestlicher Richtung verlaufende Inselstraße stellt eine wichtige Verbindung für den Stadtteil dar. Sie verbindet den Stadtbezirk Wangen über den Neckar mit dem Stadtbezirk Untertürkheim und mündet am Bahnhof über den Karl-Benz-Platz in die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Benzstraße. Die Altstadt Untertürkheims liegt nördlich der Inselstraße in einer Distanz von ca. 1 km, ist allerdings durch die Benzstraße, den Bahnhof und die Bahngleise räumlich getrennt.

Die Grundstücke Inselstraße 140/144 befinden sich im Südwesten von Untertürkheim auf einer langgestreckten Neckarinsel, die durch den Neckar und den Neckarkanal gebildet wird. Die Insellage wird durch die Inselstraße räumlich unterteilt.



Abb. 13 Insellage

B 2.3 RÄUMLICHE GEGEBENHEITEN UND NUTZUNGEN

Das Lindenschulviertel ist durch eine Vielzahl an unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten und Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes grenzt ein Wasserkraftwerk der EnBW AG an. Südöstlich grenzt, getrennt durch den Oberkanal, das Lindenschulviertel an, welches das Württemberg-Gymnasium und die Lindenrealschule beherbergt und anschließend in überwiegend Wohnnutzung übergeht. Südlich wird das Grundstück durch die Straße „Zum Ölhafen“ vom Neckar getrennt und hat hierbei keinen direkten Kontakt zum Fluss. Die Straße Zum Ölhafen ist Zufahrt für das südlich befindliche Gewerbeareal mit dem Ölhafen und dient als Rettungszufahrt für den Ölhafen. Hier ist eine Änderung der Verkehrssituation geplant. Mittelfristig soll die Straße für den Verkehr gesperrt werden und nur noch als Rettungszufahrt zum Ölhafen dienen. Eine potentielle Erschließung soll deswegen nicht über die Straße „Zum Ölhafen“ erfolgen.

Zu der betriebsnotwendigen Schleuse für das Wasserkraftwerk muss eine Zugänglichkeit durch das neu zu beplanende Gebiet für technische Schaltungen durch Mitarbeiter des Wasserwerks vorhanden sein. Nördlich angrenzend befindet sich auf dem Grundstück Inselstraße 144 ein Wasserkraftwerk der EnBW AG. Das Gebäude des Kraftwerkes aus dem Jahr 1899-1902 ist denkmalgeschützt und wird für die Energieerzeugung genutzt. Auf diesem Grundstück befindet sich ein weiteres Gebäude, welches als Betriebs- und Mietwohngebäude genutzt wird. Für betriebliche Zwecke muss das Wasserwerk über eine schwerlastbefahrbare Straße dauerhaft angedient werden können. Darüber hinaus müssen die aktuell vorhandenen 16 Stellplätze dauerhaft erhalten bleiben, können aber anders auf dem Grundstück angeordnet werden. Die Grundstücksflächen sind teilversiegelt. Neben dem Grundstück der Inselstraße 144 befindet sich ein Umspannwerk. Das Grundstück sowie das Umspannwerk wurde im Januar 2021 an die Stadtwerke Stuttgart übergeben.



Abb. 14 Kanal und denkmalgeschützte Wohnbebauung EnBW



Abb. 15 Bürogebäude Inselstraße 140



Abb. 16 Räumliche Lage



Im Nordwesten befindet sich auf der anderen Seite der Inselstraße das Inselbad mit seinem davorliegenden Parkplatz. Das Inselbad ist ein öffentliches Freibad, welches zur gewöhnlichen Freibadsaison im Jahr geöffnet hat. Das Inselbad (Bauzeit 1927-1929, Architekten Paul Bonatz und Friedrich Scholer) ist ein Kulturdenkmal in Stuttgart. Das Vorfeld des Inselbads soll im Rahmen eines gesonderten Wettbewerbs neu gestaltet werden. Bauliche Ergänzungen werden dabei eher untergeordnet bleiben, um den Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten.

Nördlich befinden sich der Verkehrsknotenpunkt Karl-Benz-Platz mit Bahnhof und den Unterführungen der Bahntrasse Richtung Altstadt Untertürkheim. Nördlich befinden sich auch Betriebsflächen der Daimler AG. Die Inselstraße ist eine vier- bis sechsspurige Straße mit einem unbegrüntem Gleisbett in Mittellage. Die Verkehrsbelastung beträgt bei der einfahrenden Spur (Inselstraße zum Karl-Benz-Platz) 4.364 und bei der ausfahrenden Spur 4.564 (Kfz/Tag).

Im Umfeld der Grundstücke Inselstraße 140/144 befinden sich weitere größere Gewerbe- und Bürokomplexe, überwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren.

Aktuell in Planung ist das sogenannte Postareal im Ortskern Untertürkheims (Augsburger Straße 380), welches mit Handel, Kita, Wohnen und weiteren Nutzungen eine neue Ortsmitte für Untertürkheim definieren soll. Die Kleinteiligkeit des Ortskerns wird bei der Planung aufgegriffen und verknüpft diese mit Urbanität. So entsteht ein inklusives Quartier unter dem Motto „Wohnen, Leben und Arbeiten im Stadtviertel“.

Auf dem Grundstück Inselstraße 140 befindet sich derzeit ein mehrgeschossiges Bürogebäude aus den 1970er Jahren. Es ist nicht vorgesehen, das Gebäude zu erhalten. Die Grundstücksfläche ist mit Parkplatzflächen fast komplett versiegelt.

IBA'27 - INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG 2027 STADTREGION STUTTGART

Seit Oktober 2018 bewerben sich Kommunen, Initiativen, Unternehmen und private Träger *innen der Metropolregion Stuttgart mit kleinen und großen Vorhaben um Aufnahme in das Netz der IBA'27. Obwohl es sich oftmals um vielschichtige Herausforderungen handelt, ähneln sich viele Themen. In unterschiedlicher räumlicher Ausprägung finden sie sich an verschiedenen Orten der Region Stuttgart wieder. Die Benennung dieser Themen und Räume gibt der IBA'27 in der Region ein Gesicht und macht sie erlebbar. Über ihre konkreten Bauten, Orte und Typologien schreiben sie die Geschichte des Bauens und der Stadtentwicklung in hoch industrialisierten Metropolregionen in die Zukunft.

Das „IBA'27-Netz“, die „IBA'27-Projekte“ und die „IBA'27-Quartiere“ bringen zukunftsweisende Vorhaben aus der ganzen Region Stuttgart zusammen und fördern die gemeinsame Weiterentwicklung bis zum Präsentationsjahr 2027. Sie leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadtregion Stuttgart und übertreffen in wesentlichen Punkten die üblichen Standards.

Aus der gesamten Projektsammlung im IBA'27-Netz soll eine Bauausstellung zusammengestellt werden. Ziel ist es, im Jahr 2027 den Besucher*innen international relevante Beispiele zu präsentieren, die modellhaft neue Ansätze des Bauens, Wohnens und Arbeitens zeigen, die weit über das Präsentationsjahr hinaus in die Zukunft weisen. Gemeinsam mit den Projektträger*innen will die IBA'27 daher resiliente Gebäude, Strukturen, Prozesse und Formate entwickeln, die in verschiedenen möglichen zukünftigen Welten und in verschiedenen Szenarien funktionieren.

Die IBA'27 hat hierzu folgendes übergeordnetes Zielbild definiert:

Die Stadtregion Stuttgart ist als produktiver, gerechter und lebenswerter Metropolraum im postfossilen Zeitalter angekommen. Eng kooperierende große und kleine Zentren verbindet eine stadregionale Identität. Die Menschen beteiligen sich aktiv an der Entwicklung lebendiger Stadträume, in denen sich Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Kultur, Handel und Produktion mischen.

Eine hohe bauliche Dichte verbunden mit qualitätvollen Freiräumen sorgt für Nähe und bereichert das Leben. Bezahlbares Wohnen durch solidarische Finanzierungs- und Eigentumsmodelle ist Standard, vielfältige Wohnformen spiegeln gesellschaftliche Wirklichkeit wider.

Die Mobilität ist klima- und stadtverträglich, die Quartiere versorgen sich selbst mit Energie und sind an die Folgen des Klimawandels angepasst. Neue Technologien machen das Bauen effizient und dienen den Bedürfnissen der Menschen. Baumaterialien sind vollständig wiederverwertbar, Bauwerke anpassbar. Sie entstehen für viele Generationen und bereichern mit hoher architektonischer Qualität den Stadtraum.

Mehr dazu: <https://www.iba27.de/wissen/die-iba27/themen-und-raeume/>

Die Qualitäten für IBA'27-Projekte und IBA'27-Quartiere werden als **Anlage xx** zur Verfügung gestellt.

B 3 ARCHITEKTUR

Ziel des Wettbewerbes ist es, auf den Grundstücken Inselstraße 140/144, ein innovatives Wohn- und Gewerbeprojekt mit dem Schwerpunkt Wohnen am Neckar zu realisieren. Der baulich-architektonische Kontext ist von heterogenen Strukturen des Umfelds geprägt. Bauhistorisch bedeutsam sind das Kraftwerksgebäude der EnBW AG, der Schulkomplex und das Inselbad. Die weiteren Bebauungsstrukturen entstammen der Nachkriegszeit und sind vor allem funktional geprägt.

B 4 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Der Planungsbereich ist stark verkehrlich geprägt. Die Inselstraße stellt eine Hauptverbindung für den Stadtteil dar. Sie verbindet Untertürkheim über den Neckar mit dem Stadtbezirk Wangen. Sie bindet mit den Stadtbahnlinien U4 und U13 den Stadtteil mit Hedelfingen und auch der Innenstadt von Stuttgart an. Durch die Bahngleise im Mittelbereich der Straße, weist die Inselstraße einen breiten Straßenquerschnitt mit einer starken Trennwirkung auf. Die Inselstraße mündet in den Karl-Benz-Platz, der als Verkehrsknoten für S-Bahn, Stadtbahn (U-Bahn), Busverkehr und motorisierten Individualverkehr heute ein rein verkehrlich wirkender Platz ist.

Der Parkraum ist momentan auf den Grundstücken 140 und 144 untergebracht. Besucherparkplätze stehen straßenbegleitend entlang des Neckars auf der Straße Zum Ölhafen zur Verfügung. Auch das Inselbad ist durch den davorliegenden Parkplatz geprägt.

Zu Fuß gehende Menschen werden teilweise über Fußgängerbrücken (Wilhelm-Wunder-Steg zum Karl-Benz-Platz) und Unterführungen (Inselstraße) sowie über straßenbegleitende Gehwege mit einigen Überwegen mit Lichtsignalanlagen geführt. Die Verbindungen sind nicht durchgängig. Der Bahnhof von Untertürkheim und die Haltestellen des ÖPNV sind in wenigen Gehminuten und einer Distanz von ca. 300 m erreichbar. Die fußläufige Verbindung ist erschwert. Der Bahnhof ist lediglich durch eine Brücke, den Wilhelm-Wunder-Steg, über die Benzstraße erreichbar. Vor allem die Neckarinsel hat abgesehen von der Inselstraße und der Straße Zum Ölhafen keine Anbindung an die angrenzenden Quartiere und Stadtteile.



Abb. 17 Zugang zur Straße „Zum Ölhafen“



Abb. 18 Gebäudezufahrt

In den alten Baustaffelplänen ist zu erkennen, dass es einst vorgesehen war, die Straße „Beim Inselkraftwerk“ mit einer Brücke über den Kanal fortzuführen und an die Inselstraße anzubinden. Die ursprünglich angedachte geradlinige Verbindung ist aufgrund des neu errichteten Umspannwerks nebst seinem notwendigen Umgriff nicht mehr möglich. Ob es dennoch im Sinne einer internen Quartiersvernetzung mit dem Lindenschulviertel nach wie vor sinnvoll ist, hier eine Verbindung zu ermöglichen und wenn ja in welcher Form, sollen die teilnehmenden Büros in ihren übergeordneten Konzepten klären. Ob eine Brücke gebaut wird ist unsicher. Denkbar sind aber ggf. auch ein Schwimmsteg oder andere Verknüpfungselemente. Ggf. können dabei auch Aufenthaltsbereiche auf dem Wasser angedacht werden. Zudem entstand in Voruntersuchungen bzw. im Verlauf des IBA-Prozesses zu Untertürkheim die Idee, vor dem Kraftwerk einen „EnBW-Platz“ anzuordnen. Da hier auch Schwerlastverkehr zum Kraftwerk verkehren muss, sollen Lösungen gefunden werden wie dieser Konflikt entschärft werden kann.

Viele Radwege von Stuttgart führen entlang des Neckars, sodass es wünschenswert ist, dass die Radwegeverbindung auf der Neckarinsel gestärkt wird und in den Fokus rückt. Bisher ist die Radwegeverbindung erschwert möglich. Die Route eines künftigen Radschnellweges zwischen Esslingen und Stuttgart führt über den Karl-Benz-Platz und die Inselstraße auf der Wangener Neckarseite Richtung Innenstadt.

Die Erschließung des Grundstücks Inselstraße 140 erfolgt bislang über die Inselstraße. Aktuell wird das Grundstück von Parkierungsflächen dominiert.

B 5 PLANUNGSRECHT

Der Ortsbauplan 1935_500 setzt für das Gebiet südöstlich der Inselstraße die Baustaffel 3 (Gemischtes Gebiet) fest. Die Baustaffel 3 erlaubt eine Grundstücksausnutzung von 40%, eine GFZ wird nicht festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudetiefe von 12m. Zulässig sind auch Hintergebäude, der Abstand zu Vordergebäuden muss wenigstens 8 m betragen.

Die Traufhöhe (Vorder- und Hintergebäude) darf höchstens 12 m betragen. Darüber ist ein Dach mit höchstens 50° Neigung und höchstens 7 m Höhe zulässig. Es sind höchstens 3 Stockwerke zulässig.

2015 wurde auf dem Grundstück Inselstraße 140 eine Bauvoranfrage genehmigt und hierbei eine Gebäudehöhe von 15 m und 5 Geschosse befreit.

Der B-Plan 1927_040 übernimmt entlang der Inselstraße und der nicht hergestellten Straße auf dem Grundstück der EnBW (Verlängerung der Straße Zum Ölhafen) Baulinien des B-Plans 1922_016 und setzt eine neue Baulinie entlang der Straße Zum Ölhafen fest. Zwischen dieser Baulinie und der Straße ist Vorgarten mit Vorbehalt festgesetzt, d.h. bei Bedarf kann der Vorgarten zur Verkehrsfläche herangezogen werden. Die Ortsbausatzung gestattet ausnahmsweise ein Zurückbleiben hinter Baulinien, wenn keine Nachteile für das Straßenbild entstehen.

Der B-Plan 1973_009 setzt an der Ecke Inselstraße / Zum Ölhafen eine kleine Ausrundung als Verkehrsfläche fest, ca. 8 m². Dieses Stück Straße ist nicht hergestellt. Diese Festsetzung ist für den Wettbewerb nicht relevant.

Außerdem gilt der Bebauungsplan 2015_008 „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen Untertürkheim“. Dieser schließt Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle aus.

Der Flächennutzungsplan stellt auf den zu planenden Gebieten im Bereich der Inselstr. 140 Gemischte Baufläche Verwaltung (Fläche für nicht störendes Gewerbe ohne größere Wohnanteile) und im Bereich der Inselstr. 144 Ver- und Entsorgungsflächen dar.



Abb. 19 Ortsbauplan 1935_500

B 6 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

B 6.1 GRUNDWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002), sowie im Planungsgebiet des Verkehrsprojektes Stuttgart 21.

Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand von ca. 219 m ü. NN bis 220 m ü. NN zu rechnen.

B 6.2 HOCHWASSERSCHUTZ UND GEWÄSSERÖKOLOGIE

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes (Hochwasserrisikomanagementabfrage vom 23.09.2020) liegt das Plangebiet gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 WHG in einem Risikogebiet, das bei einem Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ 50, HQ 10), mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) und niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) überflutet wird. Nach § 65 Abs. 1 Ziffer 2 WG gelten Gebiete, in denen Hochwasserereignisse statistisch einmal in 100 Jahren stattfinden als Überschwemmungsgebiete. Dementsprechend ist ein Teil des Plangebietes als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Gemäß § 29 Abs.1 WG besteht am Neckar sowie am Kraftwerkskanal ein geschützter Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante.

B 6.3 ENTWÄSSERUNG

Im ganzen Gebiet soll prinzipiell eine konsequente Minderung der Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation durch Kombination von begrünten Dächern (mind. 60 cm Erdüberdeckung, auch Tiefgarage), Sickerbelägen und Rückhaltung ggf. Versickerung angewendet werden. Versiegelte Flächen sollen auf ein Minimum begrenzt werden, d.h. Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen bzw. Rasengittersteinen oder -pflaster bei Fußwegen, Stellplätzen etc., sofern Altlasten oder Bodenbeschaffenheit nicht entgegenstehen.

B 6.4 SCHALLSCHUTZ

Das Schallschutzgutachten wird derzeit überarbeitet. Für die Wettbewerbsauslobung sind insbesondere die Ergebnisse bezüglich der Immissionen durch das Inselbad und das Wasserkraftwerk relevant.

Verkehrslärm

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2017 sind, am Rande des Plangebietes Lärmpegel bis zu 75 dB(A) / 65 dB(A) Tag / Nacht an der Inselstraße und bis zu 70 dB(A) / 60 dB(A) Tag / Nacht an der Straße „Zum Ölhafen“ aufgrund des Verkehrslärms (Straßen-, Stadtbahnverkehr) zu erwarten. Damit wären die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete 64 dB(A) / 54 dB(A) Tag / Nacht sowie die Grenze der Gesundheitsgefährdung 70 dB(A) / 60 dB(A) Tag / Nacht überschritten.

Die zu erarbeitenden Konzepte müssen die Lärmproblematik dementsprechend berücksichtigen.

Ein Schallschutzgutachten, das die Verkehrslärmproblematik darstellt, ist beauftragt worden. Die Ergebnisse sind im Rahmen des Wettbewerbs zur Verfügung zu stellen.

B 6.5 NATURSCHUTZ

Zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum sind Grünflächen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen sowie Pflanzmaterial zu gestalten.

Der Einbau von Nistquartieren an den Gebäuden ist wünschenswert.

Es sollte auf vogelfreundliches Bauen geachtet werden, zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln durch Glas- und Fensterfronten.

B 6.6 ENERGIEKONZEPT

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

Durch erhöhten baulichen Wärmeschutz und die Nutzung lokaler, regenerativer Energiequellen, insbesondere Solarenergie durch PV-Anlagen, soll der Ausstoß von Schadstoffen vermieden und der Ressourcen- bzw. Umweltschutz vorbildlich umgesetzt werden.

Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 sind bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind mindestens die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Eine deutliche Unterschreitung dieser Vorgaben bis hin zu Plusenergiegebäuden ist ausdrücklich erwünscht.

Geeignete Dachflächen werden vollständig, Fassadenflächen werden großflächig begrünt. Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden außerdem großflächig mit Solaranlagen belegt. Über der begrünter Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünter Fläche bedecken.

Die Installation von Photovoltaikmodulen an geeigneten Fassaden ist frühzeitig in die architektonische Gestaltung zu integrieren.

Die Baukörper sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter, als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasflächenanteil zu minimieren. Die Baukörper sind kompakt, d.h. mit kleinem Oberflächen/Volumen-Verhältnis (A/V), zu realisieren. Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz möglich ist und akzeptable Raumtemperaturen auch ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zum Sonnenschutz und zur freien Nachtlüftung zu leisten.

Die Aussagen zur energetischen und ökologischen Wertigkeit des Gesamtkonzepts werden im Rahmen der Vorprüfung von Fachleuten geprüft und fließen in die Gesamtbewertung der Entwürfe ein.

B 6.7 LAUFENDE PLANUNGEN

Stuttgart 21

Wie dem beiliegenden Plan zu entnehmen ist, verlaufen aktuelle Planungen des Großprojektes Stuttgart 21 unter den Planungsgrundstücken. Während des Baus wird es auf dem Grundstück Inselstraße 144 Belüftungsschächte geben, diese werden voraussichtlich 2023 rückgebaut. Voraussichtlich hat dies auf die Planung keinen Einfluss.

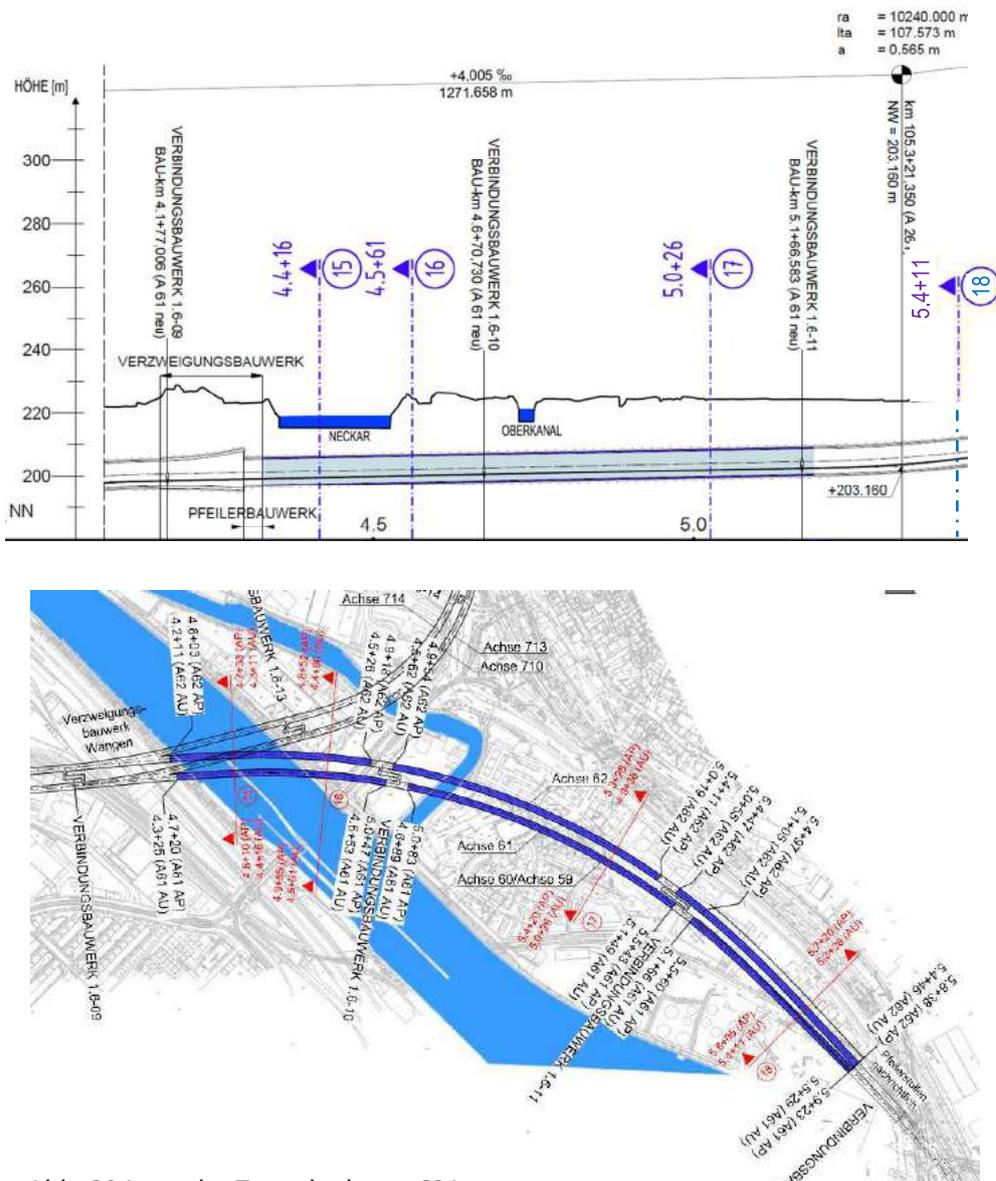


Abb. 20 Lage der Tunnelanlagen S21

