

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT mbH

PLANUNGSWETTBEWERB
QUARTIER AN DER BÖCKINGER STRASSE
IN STUTTGART-ZUFFENHAUSEN (ROT)



AUSLOBUNG - VORABZUG

nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteilen mit vorgeschaltetem
Bewerbungs- und Auswahlverfahren

25.06.2019

ORplan

PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU mbB
ROHN · TRITSCHLER · ARCHITEKTEN
ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART
TEL. 0711 / 9 25 75 - 0 · FAX 0711 / 9 25 75 30

PLANUNGSWETTBEWERB QUARTIER AN DER BÖCKINGER STRASSE IN STUTTGART-ZUFFENHAUSEN (ROT)

Ausloberin:

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart
Telefon: 0711/9320-0
Email: info@swsg.de

vertreten durch:
die Herren Geschäftsführer
Samir Sidgi und Helmuth Caesar

Betreuung des Verfahrens:

ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart
Telefon: 0711/92575-0
Email: post@orplan.de

vertreten durch:
Frau Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Freie Architektin und Stadtplanerin
Herrn Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn, Freier Architekt

in Kooperation mit:

Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH

Alexanderstraße 27
70184 Stuttgart

www.iba27.de

Intendant/Geschäftsführer: Andreas Hofer
Geschäftsführer: Holger Haas
Aufsichtsratsvorsitzender: Thomas S. Bopp
HRB 762733 Amtsgericht Stuttgart

INHALT DER AUSLOBUNG

TEIL A - ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

1.0	VORBEMERKUNG	- 5
2.0	AUSLOBERIN, WETTBEWERBSETREUUNG	- 5
3.0	ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS	- 6
4.0	GEGENSTAND DES WETTBEWERBS	- 6
5.0	WETTBEWERBSART, VERFAHRENSFORM, WETTBEWERBSVERFAHREN	- 8
6.0	ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE DES WETTBEWERBS	- 8
7.0	WETTBEWERBSTEILNEHMER	- 9
7.1	Vorab ausgewählte Teilnehmer	- 9
7.2	Erfolgreiche Bewerber	- 9
7.3	Anonymität	- 9
8.0	WETTBEWERBSUNTERLAGEN	- 9
9.0	WETTBEWERBSLEISTUNGEN	- 10
9.1-9.11	Geforderte Leistungen im Detail	- 10
10.0	PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFER	- 13
11.0	ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN	- 15
11.1	Beurteilungskriterien	- 15
12.0	PREISE UND ANERKENNUNGEN	- 15
13.0	WEITERE BEAUFTRAGUNG - ZUSCHLAGSKRITERIEN VERHANDLUNGSVERFAHREN (VgV)	- 16
13.1	Nutzung	- 16
13.2	Zuschlagskriterien und Eignungsnachweise für das Verhandlungsverfahren	- 17
14.0	ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS	- 17
14.1	Nachprüfung	- 18
15.0	TERMINE	- 18

TEIL B – WETTBEWERBSAUFGABE

1.0	ZUR AUFGABE	- 20
1.1.	Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA' 27)	- 22
2.0	ZUR AUSGANGSSITUATION	- 25
3.0	ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	- 25
3.1	Rahmenprogramm und Bauabschnitte (Realisierungs- und Ideenteile)	- 25
3.2	Topographie	- 27
3.3	Planungsrecht	- 28

3.4	Städtebauliche Rahmenvorgaben/Ziele (Machbarkeitsstudie)	- 28
3.5	Lärmgutachten – Verkehrslärm Schiene und MIV, Verkehrliche Auswirkungen	- 29
3.6	Erschließung, Stellplätze, Mobilitätskonzept	- 30
3.7	Infrastruktur	- 31
3.8	Umfeld Stadtteil Stuttgart Rot	- 31
3.9	Energiekonzept, Grünordnung, Klima und sonstige umweltbezogene Themen	- 32
3.10	Leitungsnetze	- 35
4.0	ZU DEN PROGRAMMVORGABEN	- 36
4.1	Wohnbebauung der SWSG	- 36
4.2	Programm der eva	- 38
4.3	Programm der Kindertagesstätte	- 39
4.4	Neben- und Gemeinschaftsanlagen der Wohnbebauung (SWSG)	- 39
4.5	Wohnumfeld	- 40
5.0	KOSTENKENNWERTE	- 41

TEIL C – ANLAGEN

Den Bearbeitern werden folgende Anlagen zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1 Orthofoto (Luftbild) (jpg/pdf)
- Anlage 2 Abgrenzung (pdf)
- Anlage 3 Plangrundlage (dwg/dxf/vwx)
- Anlage 4 Höhenpunkte/Höhenlinien (dwg/dxf)
- Anlage 5 Lagepläne Lärmkartierung und Klima (pdf)
- Anlage 6 Übersicht Erschließung/Verkehr und gewerbliche Struktur in der Nachbarschaft (pdf)
- Anlage 7 Leitungsnetze (pdf)
- Anlage 8 Grundrisse Immanuel-Grözingen-Haus (pdf)
- Anlage 9 Fotodokumentation Wettbewerbsgebiet (jpg)
- Anlage 10 Programmvorgaben eva
- Anlage 11 Formblatt rechnerische Nachweise (pdf/xls)
- Anlage 12 Verfassererklärung (pdf)
- Anlage 13 Modellgrundplatte im Maßstab M 1:500
- Anlage 14 Broschüre „Die IBA'27 im Überblick“ | Qualitäten für Projekte der IBA' 27
- Anlage 15 Protokoll Info- und Dialogabend mit Bürgerinnen und Bürgern 31.01.2019
- Anlage 16 Raumprogramm Kindertagesstätte zur Orientierung
- Anlage 17 Raumprogramm Stadtteilhaus zur Orientierung
- Anlage 18 Einschätzung Geologie, Hydrogeologie und Altlasten,
Wehrstein Geotechnik GmbH+Co. KG

Hinweis:

Aus Gründen der Lesbarkeit ist bei Bezeichnungen von Personengruppen die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

TEIL A - ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

A 1.0 VORBEMERKUNG

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31. Januar 2013 mit der Gemeinsamen Verwaltungsvorschrift der Ministerien des Landes Baden-Württemberg zur Einführung der Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013 – vom 27. März 2013 zu Grunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer xx xx xx registriert. Die Wettbewerbsauslobung ist Teil eines Vergabeverfahrens nach VgV (Vergabeverordnung) für Planungsleistungen und wurde gemäß Richtlinie 2014/24/EU im Supplement zum EU-Amtsblatt am xx.xx.2019 bekannt gemacht.

A 2.0 AUSLOBERIN (§ 2 Abs.1 RPW), WETTBEWERBSETREUUNG (§ 2 Abs. 5 RPW)

Ausloberin:

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart
vertreten durch die Herren Geschäftsführer
Samir Sidgi und Helmuth Caesar

für die Ideenteile unter Mitwirkung der

Evangelischen Gesellschaft – eva
Büchsenstr. 34/36, 70174 Stuttgart
vertreten durch
Herrn Prof. Dr. Jürgen Armbruster, Vorstand

Die Aufgabenstellung und das Verfahren sind abgestimmt mit der

Landeshauptstadt Stuttgart,
Amt für Stadtplanung und Wohnen,
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart,
vertreten durch
Herrn Dr.-Ing. Detlef Kron, Stadtdirektor

Wettbewerbsbetreuung/Rückfragenadresse:

ORplan - Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB

Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart

vertreten durch

Frau Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Freie Architektin und Stadtplanerin

Herrn Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn, Freier Architekt

A 3.0 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

Das Quartier an der Böckinger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen (Rot) ist eines der großen Wohnungsbauentwicklungsgebiete der nächsten Jahre in der Landeshauptstadt Stuttgart. Auch wurde das Quartier als Projekt für die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) eingereicht und für das IBA'27-Netz nominiert. Ziel ist es, ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier in qualitätsvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln.

Eine der Größe des Gesamtquartiers angemessene architektonische Vielfalt mit hohen stadträumlichen Qualitäten und einem attraktiven öffentlichen Raum wird zudem angestrebt. Das neue Quartier soll Vorbildcharakter entwickeln im Hinblick auf zeitgemäße neue Wohn- und Bauformen insbesondere im sozial geförderten Wohnungsbau sowie in einem innovativen, solidarischen Miteinander in Wohn- und Freiräumen.

Derzeit wird von der Landeshauptstadt Stuttgart ein städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Rot entwickelt, der eine enge räumlich-funktionale Verknüpfung des neuen Stadtquartiers mit dem bestehenden Stadtteil und den umgebenden Grünräumen zum Ziel hat. Dabei soll das neue Quartier das Wohnraumangebot des Stadtteils sowohl quantitativ wie auch qualitativ ergänzen. Das Stadtbild, der öffentliche Raum sowie die wohnungsnahen Freiräume sollen weiter aufgewertet werden. Zum Rahmenplan und zum Quartier an der Böckinger Straße fand im Januar 2019 eine erste Bürgerinformationsveranstaltung statt, Anregungen und Hinweise aus dieser Veranstaltung sind in diese Auslobung eingeflossen.

Zum Protokoll siehe Teil C, Anlage 15

A 4.0 GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens ist ein städtebauliches sowie freiraumplanerisches Gesamtkonzept für das neue Quartier an der Böckinger Straße. Das Projekt soll im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA'27 als exemplarischer Beitrag für eine hochwertige und nachhaltige Entwicklung eines integrativen Wohnquartiers präsentiert werden. Daher soll ein Konzeptansatz im Hinblick auf die Internationale Baustellung IBA'27 (Gesamtkonzept für das Quartier mit Einzelbausteinen innerhalb des Quartiers) entwickelt werden. Die Wettbewerbsergebnisse sollen als Grundlage für einen neuen Bebauungsplan dienen.

Für das Quartier sollen zudem beispielhafte Hochbauten entwickelt werden, die in ihrer zu erarbeitenden Detaillierung in einen Realisierungsteil und drei Ideenteile unterschieden werden. Diese Unterteilung dient zum einen einer möglichen Realisierbarkeit in Bauabschnitten und zum anderen soll so die Option offen bleiben, dass – je nach Empfehlungen des Preisgerichtes – mehrere Wettbewerbsteilnehmer zur Teilnahme an später folgenden, weiteren Verfahren der Ideenteile aufgefordert werden können. Somit soll eine entsprechend architektonische Vielfalt, die der Größe des Quartiers angemessen ist, ermöglicht werden.



Abb.2: Luftbild mit Quartier an der Böckinger Straße, Quelle Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH – im weiteren SWSG genannt – plant als künftige Eigentümerin der Liegenschaft in einem ersten Bauabschnitt eine Wohnbebauung mit ca. 230 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau für unterschiedliche Bewohnergruppen (**Realisierungsteil**).

Zusätzlich zu den genannten Wohneinheiten der SWSG sollen die Teilnehmer in einem weiteren Bauabschnitt für einen Anteil von ca. **15%** (bezogen auf die genannten 230 WE ca. 30 Wohneinheiten) Vorschläge für innovative Wohn-/Grundrissformen, experimentelle Bautypologien und/oder innovative ökologische/technische Ansätze beim Bauen beispielhaft aufzeigen. Im Hinblick auf die IBA'27 übernehmen diese als ein Baustein einer IBA-Gesamtkonzeption für das Quartier eine besondere Funktion (**Ideenteil I**).

In einem weiteren Bauabschnitt soll für die bereits heute im Quartier etablierte Evangelische Gesellschaft – im weiteren eva genannt – eine Neubebauung entstehen. Diese unterhält vor Ort das „Immanuel-Grözingen-Haus“. Dieses ortsbildprägende Hochhaus bietet derzeit 144 Heimplätze in unterschied-

lichen Angeboten für alleinstehende Männer in besonderen Lebensverhältnissen. Zur Einrichtung zählt neben dem Wohnheim ein großer Nachbarschaftsgarten, der den Bewohnern eine tagesstrukturierende Beschäftigung bietet und allen Bewohnern des Quartiers schon heute offen steht. Geplant ist nun eine Verlagerung von 57 Heimplätzen im Sinne einer Dezentralisierung der Haupteinrichtung, hierfür soll eine Neubebauung im Quartier entstehen. Auch diese Bebauung soll durch die SWSG realisiert werden (**Ideenteil II**).

Die Etablierung des neuen Wohnstandortes macht es zudem erforderlich, im Quartier eine Kindertagesstätte mit 6 Gruppen vorzusehen. Aufgrund des besonderen Miteinanders verschiedener Nutzergruppen im Quartier könnte die Kindertagesstätte mit einem Nachbarschafts- und Quartierszentrum (sog. kleines Stadtteilhaus) sowie weiteren gemeinschaftlichen Einrichtungen kombiniert werden (**Ideenteil III**).

Neben der Planung der Hochbauten stellen die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten einen wichtigen Bestandteil der Aufgabenstellung dar. In einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzept sind in diesem Kontext das Immanuel-Grözinger-Haus und die beiden Wohnhäuser Böckinger Str. 11 und 21 zu integrieren. Ebenso können die angrenzenden Straßenzüge der Böckinger Straße und der Roigheimer Straße, jeweils bis zum Rotweg, in die Planung miteinbezogen und neu gestaltet werden.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil B und C im Einzelnen ausführlich beschrieben.

A 5.0 WETTBEWERBSART, VERFAHRENSFORM, WETTBEWERBSVERFAHREN (§ 3 RPW)

Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb mit Ideenteilen (§ 3 Abs. 1 RPW) in Form eines nicht-offenen Wettbewerbs (§ 3 Abs. 3 RPW) mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit 15 Teilnehmern ausgelobt. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wird die Ausloberin mit den Preisträgern ein Verhandlungsverfahren nach VgV für Planungsleistungen zunächst über die Auftragsvergabe für den Realisierungsteil durchführen.

Für die Ideenteile werden im direkten Anschluss weitere Planungsverfahren durchgeführt. Hier sollen – je nach Ergebnis und Empfehlung des Preisgerichtes – weitere Teilnehmer dieses Verfahrens berücksichtigt werden, um die angestrebte architektonische Vielfalt im Quartier zu ermöglichen. Die Ausloberin behält sich in Vernehen mit den weiteren an dieser Auslobung beteiligten Stellen sowie den Empfehlungen des Preisgerichtes die Entscheidung über die Verfahrensart vor (Gutachterverfahren, Wettbewerb nach RPW, Vergabeverfahren nach VgV, etc.).

A 6.0 ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE DES WETTBEWERBS

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA (Agreement on Public Procurement).

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt. Dies gilt auch für die weitere Bearbeitung.

A 7.0 WETTBEWERBSTEILNEHMER

A 7.1 VORAB AUSGEWÄHLTE TEILNEHMER

Die folgenden vier Teilnehmer – die den Bewerbungsanforderungen entsprechen – hat die Ausloberin vorab ausgewählt:

- Hild und K Architektur, München Berlin GmbH
- querkraft architekten zt gmbh, Wien
- Stefan Forster Architekten GmbH, Frankfurt
- MLA+ Architecture B.V., Rotterdam/ Berlin

A 7.2 ERFOLGREICHE BEWERBER

Die folgenden Teilnehmer wurden nach öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahmewettbewerb) anhand der in der Bekanntmachung benannten Eignungskriterien ausgewählt:

- xxx

A 7.3 ANONYMITÄT

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

A 8.0 WETTBEWERBSUNTERLAGEN (§ 5 Abs. 1 RPW)

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Teil A – Allgemeine Wettbewerbsbedingungen
- Teil B – Wettbewerbsaufgabe
- Teil C – Anlagen

mit

Anlage 1 Orthofoto (Luftbild) (jpg/pdf)

- Anlage 2 Abgrenzung (pdf)
- Anlage 3 Plangrundlage (dwg/dxf/vwx)
- Anlage 4 Höhenpunkte/Höhenlinien (dwg/dxf)
- Anlage 5 Lagepläne Lärmkartierung und Klima (pdf)
- Anlage 6 Übersicht Erschließung/Verkehr und gewerbliche Struktur in der Nachbarschaft (pdf)
- Anlage 7 Leitungsnetze (pdf)
- Anlage 8 Grundrisse Immanuel-Grözingen-Haus (pdf)
- Anlage 9 Fotodokumentation Wettbewerbsgebiet (jpg)
- Anlage 10 Programmvorgaben eva
- Anlage 11 Formblatt rechnerische Nachweise (pdf/xls)
- Anlage 12 Verfassererklärung (pdf)
- Anlage 13 Modellgrundplatte im Maßstab M 1:500
- Anlage 14 Broschüre „Die IBA'27 im Überblick“ | Qualitäten für Projekte der IBA' 27
- Anlage 15 Protokoll Info- und Dialogabend mit Bürgerinnen und Bürgern 31.01.2019
- Anlage 16 Raumprogramm Kindertagesstätte zur Orientierung
- Anlage 17 Raumprogramm Stadtteilhaus
- Anlage 18 Einschätzung Geologie, Hydrogeologie und Altlasten,
Wehrstein Geotechnik GmbH+Co. KG

Der Auslobungstext (Teil A und B) ist zusammen mit einem Übersichtsplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets ab dem xx.xx.2019 aus dem Internet unter www.xxx.de dort unter xxx abrufbar.

Teil C wird den ausgewählten Teilnehmern von der Wettbewerbsbetreuung auf Datenträger zugeschickt bzw. ein personalisierter Downloadlink zur Verfügung gestellt.

Die digitalen Pläne werden in den Formaten pdf, dxf/dwg und vwx zur Verfügung gestellt. Andere Formate stehen nicht zur Verfügung.

Die Modellgrundplatte erhalten die ausgewählten Teilnehmer zugesandt.

A 9.0 WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen gefordert:

A 9.1 Städtebauliches Strukturkonzept im Maßstab 1:2.500

Darzustellen sind (auf der zur Verfügung gestellten Plangrundlage)

- Lage im Raum, stadträumliche Vernetzung im Stadtteil/Stadtbezirk
- die städtebauliche Strukturordnung und "Körnung" mit Darstellung der geplanten Baufelder
- die Erschließung und Vernetzung für alle Verkehrsarten und ihre Verknüpfung mit dem Stadtteil/Stadtbezirk;
- die Grundzüge der Grün- und Freiflächenordnung und ihrer Integration in die Stadtlandschaft; grünordnerische/landschaftliche Vernetzung u.a. in Richtung Feuerbach und den bestehenden Quartieren, Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange.

A 9.2 Lageplan und Profilschnitte im Maßstab 1:500

Darzustellen sind

- in einem Lageplan M. 1:500 für das Plangebiet in der vorgegebenen Abgrenzung:
die Bebauung als Dachaufsicht,
die Geschossigkeit und geplante Anzahl von Wohneinheiten,
die Erschließung, Parkierung und Freiflächengestaltung/Begrünung
sowie die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen.
Der Lageplan soll genordet dargestellt werden.
- zwei aussagekräftige Profilschnitte M. 1:500 durch das Plangebiet:
in Nord-Süd-Richtung,
in Ost-West-Richtung.
In den Schnitten ist schematisch der Sonnenstandswinkel des kürzesten Tages (Winter) einzutragen.

A 9.3 Tiefgaragenebene im Maßstab 1:1.000

Darzustellen ist

- die Ebene -1 (Tiefgarage, Keller) einschließlich der Zu- und Ausgänge, Ein- und Ausfahrten und ggf. der Erdkerne für zu erhaltende Bestandsbäume.

A 9.4 Grundrisse, Ansichten und Schnitte Wohnbebauung im Maßstab 1:200, Fassadenregelschnitt M 1:50

Darzustellen sind für den Realisierungsteil der Wohnbebauung:

- mindestens jeweils das Erdgeschoss, ein Regelgeschoss und das Dachgeschoss für die gewählte(n) Gebäudetypologie(n), dabei ist im Erdgeschossgrundriss die Gestaltung der Freiflächen darzustellen,
- jeweils die Ansichten und mindestens ein aussagekräftiger Schnitt für die gewählte(n) Gebäudetypologie(n). Die Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200 sollen Aussagen zur gewählten Bauweise/ Materialität/Farbe treffen sowie den Kontext der anschließenden (Bestands-)Bebauung darstellen. Die Höhe der Erdüberdeckung über Tiefgaragen soll ablesbar sein.
- ein exemplarischer Fassadenregelschnitt im Maßstab 1:50 (Konstruktionsdetail) mit Aussagen zu Bauweise/Materialität/Farbe.

Die geforderte Darstellung soll dem Wunsch nach gestalterischer Vielfalt der Wohnbebauung (siehe Teil B) gerecht werden und diese nachvollziehbar illustrieren.

Darzustellen sind für die Ideenteile:

- alle relevanten Grundrisse in Anlehnung an das Raumprogramm, auch hier ist im Erdgeschossgrundriss die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen darzustellen,
- ausgewählte Ansichten und aussagekräftige Schnitte für die gewählte(n) Gebäudetypologien(n). Die Ansichten und Schnitte im Maßstab M 1:200 sollen Aussagen zur gewählten Bauweise/Materialität/ Farbe treffen sowie den Kontext der anschließenden (Bestands-)Bebauung darstellen.

A 9.5 Einfache Perspektive/Räumliche Skizzen (Visualisierung)

Zum besseren Verständnis des Entwurfs können auf den Plänen nach freier Wahl skizzenhafte Impressionen dargestellt werden, die insbesondere die Erlebbarkeit des neuen Wohnquartiers aus der Fußgänger-

gerperspektive verdeutlichen sollen. Die Anzahl steht den Bearbeitern frei, fotorealistische Animationen werden ausdrücklich nicht erwartet.

A 9.6 Erläuterungen/Skizzen/Piktogramme

In den Erläuterungen werden zu nachfolgenden Aspekten Aussagen erwartet:

- zur Leitidee,
- dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept,
- dem Konzeptansatz im Hinblick auf die Internationale Bauausstellung IBA'27 (Gesamtkonzept für das Quartier mit Einzelbausteinen innerhalb des Quartiers) sowie
- den gewählten Gebäudetypologien.

Diese können sowohl textlich beschrieben als auch grafisch dargestellt werden. Außerdem sollen (skizzenhafte) Aussagen zur Erschließung, zur Bewirtschaftung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, dem gewählten Mobilitätskonzept und einem Energiekonzept getroffen werden. Die Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen.

A 9.7 Berechnungen

Gefordert sind

- eine Wohnflächenberechnung für den Realisierungsteil sowie der Nachweis der Erfüllung der Flächenvorgaben der eva auf beiliegendem Formblatt,
- der Nachweis der städtebaulichen Kennwerte (BGF, BRI, GRZ, GFZ), ebenfalls wie auf beiliegendem Formblatt.

A 9.8 Modell im Maßstab 1:500

Gefordert ist ein einfaches weißes Massenmodell (kein Plexiglas) auf der vorgelieferten Modellgrundlage.

A 9.9 Kennzeichnung und Formatvorgabe

Die Leistungen nach 9.1 bis 9.6 sind auf maximal 4 Plänen im Format DIN A0 (Hochformat) darzustellen. Ergänzende textliche Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen. Die Pläne sind ungefaltet einzureichen.

Jede Arbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm lang) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen.

A 9.10 Plansatz für die Vorprüfung und Datenträger

Neben den Präsentationsplänen ist ein gesonderter Satz aller Pläne für die Vorprüfung abzugeben. Die Präsentationspläne sind zusätzlich (mit Maßstabsleiste) im pdf-Format, dxf-Format und jpg-Format auf einem Datenträger (CD, USB-Stick, etc.) abgespeichert zu übergeben, wobei in den Dateneinstellungen alle Hinweise auf die Verfasser zu eliminieren sind. Auf dem Datenträger sind zudem die Be-

rechnungstabelle im xls-Format sowie die textlichen Erläuterungen der Pläne als eigene Datei im docx-Format abzugeben.

Um ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen wird gebeten.

A 9.11 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung gemäß Anlage 12 ist 2-fach in einem undurchsichtigen verschlossenen Umschlag, bezeichnet nur mit "Verfassererklärung" und darauf vermerkter Kennzahl, abzugeben.

In der Verfassererklärung haben die Teilnehmer ihre Anschrift, ihre Mitarbeiter und sachverständigen Berater und Fachplaner, die Rechtsform ihrer Büros und den/die bevollmächtigten Vertreter anzugeben. Für die öffentliche Präsentation der Arbeiten wird zusätzlich eine Karte im DIN A5-Format mit den Namen des/der Verfasser und allen an der Bearbeitung Beteiligten – ebenfalls im verschlossenen und anonymisierten Umschlag – benötigt.

A 10.0 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFER (§§ 2 und 6 RPW)

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter/-innen (angefragt):

- Frau Prof. Dipl.-Ing. Susanne Dürr, Architektin
- Herr Dipl.-Ing. Thomas Schüler, Architekt und Stadtplaner
- Herr Prof. Dipl.-Ing. Jens Wittfoht, Architekt
- Frau Dipl.-Ing. Barbara Hutter, Landschaftsarchitektin
- Herr Dipl.-Ing. Andreas Hofer, Architekt, Intendant IBA'27
- Herr Dipl.-Ing. Helmuth Caesar, Architekt, Technischer Geschäftsführer SWSG, Stuttgart
- Herr Dipl.-Ing. Peter Pätzold, Architekt, Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt, Landeshauptstadt Stuttgart
- Frau Dipl.-Ing., M.Eng. Kathrin Steimle, Abteilungsleitung Städtebauliche Planung Nord, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen (nicht ständig anwesend, ohne Stimmrecht):

- Herr Dipl.-Ing. Thomas Noller, Abteilung Städtebauliche Planung Nord, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Dipl.-Ing. Stefan Holzfurtner, Architekt und Stadtplaner
- Frau Dipl.-Ing. Edith Schütze, Landschaftsarchitektin

Stimmberechtigte Sachpreisrichter/-innen:

- Herr Thomas Fuhrmann, Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Samir Sidgi, Vorsitzender Geschäftsführer SWSG, Stuttgart
- Herr Prof. Dr. Jürgen Armbruster, Vorstand der Evangelischen Gesellschaft (eva), Stuttgart

Hinweis: Die Preisrichter aus dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart werden nach der Neukonstituierung des Gemeinderats benannt und beschlossen.

- n.n.
- n.n.
- n.n.
- n.n.

Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen (nicht ständig anwesend, ohne Stimmrecht):

- Herr Stefan Spatz, Amtsleitung Sozialamt, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Alexander Pazerat, Abteilungsleitung Wohnen, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart

Hinweis: Die Preisrichter aus dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart werden nach der Neukonstituierung des Gemeinderats benannt und beschlossen.

- n.n.
- n.n.
- n.n.
- n.n.

Sachverständige Berater und Gäste (ohne Stimmrecht):

- Herr Gerhard Hanus, Bezirksvorsteher Zuffenhausen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Dipl.-Ing. Martin Hasenmaile, Architekt, Leiter Projektkonzeption SWSG
- Frau Sandra King, Projektentwicklung SWSG
- Frau Dipl.-Ing. Stefanie Braun, Bürgervertreterin Stuttgart-Rot
- Herr Dipl.-Ing. Hubert Reich, Bürgervertreter Stuttgart-Rot
- Frau Dipl.-Ing. Alice Kaiser, IBA-Koordinatorin, Landeshauptstadt Stuttgart

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch die Verfahrensbetreuerin ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau, Stuttgart:

- Frau Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Stadtplanerin und Architektin
- Herr Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn, Architekt
- Frau Dipl.-Geogr. Hanna Degen, M.Eng. Stadtplanung

Der Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfungen, insbesondere solche fachspezifischer Belange, zu veranlassen. Dies sind für den Verkehrslärm:

- Frau B.Sc. Umweltschutztechnik Svenja Veric, Büro SoundPLAN GmbH mit
- Herrn Dipl.-Ing. (FH) Stefan Haag, Abteilung Stadtklimatologie, Leitung Sachgebiet Verkehrslärm-schutz, Amt für Umweltschutz Landeshauptstadt Stuttgart

Für die Landeshauptstadt Stuttgart:

- Herr Dipl.-Ing. Hartmut Friedel, Abteilung Städtebauliche Planung Nord, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Herr Dipl.-Ing. (FH) Rainer Wallisch/Frau M. Eng. Melanie Marquardt, Abteilung Verkehrsplanung, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart

- Frau B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz Sabrina Enderle, Abteilung Stadtentwicklung (Grünordnung), Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart
- Frau Dipl.-Ing. Silke Drautz, Abteilung Stadtklimatologie, Amt für Umweltschutz, Landeshauptstadt Stuttgart

A 11.0 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

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

Die Auslobung (Teil B) enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013. Abweichungen von der Auslobung werden vom Preisgericht bewertet, führen aber nicht zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

A 11.1 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Preisgericht wird die Arbeiten nach folgenden Kriterien bewerten (die Reihenfolge der Nennung stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- architektonische und gestalterische Qualität
- Grundrissqualitäten und innere Raumqualitäten
- Programmerfüllung und Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit
- ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit
- Konzeption, Innovation und Eignung im Hinblick auf die IBA`27

A 12.0 PREISE UND ANERKENNUNGEN (§ 7 Abs. 1 RPW)

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Gesamtbetrag in Höhe von 250.000 Euro zur Verfügung. Der Gesamtbetrag wurde ermittelt auf Basis des Städtebaulichen Entwurfes für das Gesamtgebiet von ca. 5 ha (Berechnung nach Merkblatt Nr. 51, AKBW), sowie Zuschlägen für die Grundrisstypologien des Realisierungsteils der Wohnbebauung (Berechnung nach HOAI) sowie Zuschlägen für die Grundrisstypologien der Ideenteile.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	82.500 Euro (33%)
2. Preis	55.000 Euro (22%)
3. Preis	37.500 Euro (15%)
4. Preis	25.000 Euro (10%)

Anerkennungen insgesamt: 50.000 Euro (20%)

Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) wird zusätzlich vergütet.

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten. Die Zahlungen erfolgen an die unter "Teilnehmer" genannten Büros. Bei Zahlungen an im Ausland ansässige Teilnehmer wird der Vorsteuerbetrag einbehalten.

A 13.0 WEITERE BEAUFTRAGUNG - ZUSCHLAGSKRITERIEN VERHANDLUNGSVERFAHREN (VgV)

Mit den Preisträgern der Planungskonkurrenz werden im Anschluss die Verhandlungsgespräche gemäß VgV für Planungsleistungen, zunächst über die Auftragsvergabe für den Realisierungsteil der Wohnbebauung der SWSG geführt. Die SWSG wird ihren Gremien empfehlen, den bestplatzierten Bewerber bzw. die bestplatzierte Bergewerbergemeinschaft nach den Verhandlungsgesprächen mit der Weiterbearbeitung des Projektes (Realisierungsteil) mindestens bis abgeschlossene Leistungsphase 5 nach §34 HOAI (Architektur) bzw. §39 HOAI (Freianlagen) zu beauftragen.

Für die Ideenteile werden im direkten Anschluss weitere Planungsverfahren durchgeführt. Hier sollen – je nach Ergebnis und Empfehlung des Preisgerichtes – weitere Teilnehmer dieses Verfahrens berücksichtigt werden, um die angestrebte architektonische Vielfalt im Quartier zu ermöglichen. Die Ausloberin behält sich in Vernehen mit den weiteren an dieser Auslobung beteiligten Stellen sowie den Empfehlungen des Preisgerichtes die Entscheidung über die Verfahrensart vor (Gutachterverfahren, Wettbewerb nach RPW, Vergabeverfahren nach VgV, etc.).

Die Planung der Verkehrsanlagen im Quartier soll durch einen Straßen-/Verkehrsplaner erbracht werden. Sollten die erfolgreichen Preisträger im Wettbewerb hierzu mit einem Fachplaner zusammengearbeitet haben, behält sich die Ausloberin vor, mit diesem ebenfalls über eine weitere Beauftragung zu verhandeln.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb erbrachte Leistungen bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wird.

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

A 13.1 NUTZUNG

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 Abs. 3 RPW geregelt.

A 13.2 ZUSCHLAGSKRITERIEN UND EIGNUNGSNACHWEISE FÜR DAS VERHANDLUNGSVERFAHREN

Die Nennung und Beibringung der nachfolgenden Eignungsnachweise hat – auf Verlangen der Ausloberin – erst im Zuge des Verhandlungsverfahren, nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens, zu erfolgen:

- Vorlage (ggf. mit einer möglichen Eignungsleihe gem. § 47 VgV) Büro mit entsprechender Mitarbeiterzahl (mind. 10 technische Mitarbeiter, inkl. Inhaber).
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Planungsleistungen mit einer Mindestdeckungssumme von 2.500.000 Euro für Personen- und 1.000.000 Euro für Sach- und Vermögensschäden bzw. eine betreffende Deckungssumme einer Versicherung im Auftragsfall.

Sollten die aufgeführten Nachweise binnen angemessener Frist nicht vorgelegt werden können, wird von einer Einladung zum Verhandlungsverfahren abgesehen.

Im Verhandlungsverfahren nach VgV (§58) werden folgende Zuschlagskriterien angewendet:

Kriterien	Gewichtung	erreichbare Punktzahl *
Wettbewerbsergebnis (Basis: Bewertung des WB-Ergebnisses)	45	225
Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis (Basis: schriftliche Beurteilung der Jury)	15	75
Aus dem Auftragsgespräch gewonnene Eindrücke (Projektleiter/Projektteam, Gesamteindruck Präsentation)	15	75
Nachhaltigkeit/Prozessqualität (Wirtschaftlichkeit; Kosten- und Terminplanung)	15	75
Honorar (Grundlage: Hochbau Honorarzone III)	10	50
Summe	100	500

* Bewertung: 1 - 5 Punkte

A 14.0 ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Die prämierten Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Wettbewerbs am 21. und 22. Januar 2020 im Bürgerhaus Rot öffentlich ausgestellt. Die Öffnungszeiten der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Arbeiten schickt die Ausloberin nach Abschluss des Wettbewerbs nur auf Wunsch an die Teilnehmer kostenfrei zurück, Modelle nur dann, wenn sie mit entsprechender Verpackung eingereicht wurden. Die nicht prämierten Arbeiten können im Zeitraum von bis bei der SWSG abgeholt werden. Nicht abgeholte Beiträge, deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können nach Ablauf von 6 Wochen nach Schluss der Ausstellung nicht weiter aufbewahrt werden.

A 14.1 NACHPRÜFUNG

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

Wettbewerbsteilnehmer können sich zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem bei der Ausloberin fristgerecht Einspruch eingelegt wurde.

A 15.0 TERMINE

Es sind folgende Termine vereinbart

- 1. Veranstaltung der Bürgerbeteiligung (Quartiersmobil) im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans Rot 01.12.2018
- 2. Veranstaltung der Bürgerbeteiligung (Info- und Dialogabend) im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans Rot 31.01.2019
- Einbringung der Aufgabenstellung in die politischen Gremien der LHS 16./23.07.2019
- Bezirksbeirat Zuffenhausen 16.07.2019
- Vorbesprechung des Preisgerichts 17.09.2019
- Tag der Bekanntmachung/ Bereitstellung Vergabeunterlagen Juli 2019
- Meldeschluss Bewerbungsverfahren August 2019
- Benennung und Beschluss Preisrichter aus dem Ratsgremium 24.09.2019
- Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen insgesamt 26.09.2019
- Rückfragenkolloquium mit Ortsbegehung Oktober 2019
- Abgabe der Pläne 09.12.2019
- Abgabe des Modells 16.12.2019

Als Abgabeort ist jeweils das Büro der Wettbewerbsbetreuung
ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB,
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart –
bestimmt.

Abgabeschluss ist jeweils 12.00 Uhr des genannten Tages.
Es gilt die Empfangsbestätigung der ORplan.

- voraussichtlicher Sitzungstermin des Preisgerichts 20.01.2020
- Ausstellung/Information der Öffentlichkeit (voraussichtlich) 21./22.01.2020

Stuttgart, den 25.06.2019

für die Ausloberin

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH SWSG

die Herren Geschäftsführer

Samir Sidgi und Helmuth Caesar

VORABZUG

TEIL B - WETTBEWERBSAUFGABE

B 1.0 ZUR AUFGABE

Das Quartier an der Böckinger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen (Rot) ist eines der großen Wohnungsbauentwicklungsgebiete der nächsten Jahre in der Landeshauptstadt Stuttgart. Auch wurde das Quartier als Projekt für die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) eingereicht und für das IBA'27-Netz nominiert.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH - SWSG - beabsichtigt, unter Mitwirkung der Evangelischen Gesellschaft – eva – und im Einvernehmen mit der Stadt Stuttgart, die im Flächennutzungsplan (FNP 2010) als geplante Wohnbaufläche dargestellte Teilfläche an der Böckinger Straße in Stuttgart Zuffenhausen-Rot zu entwickeln. Der östliche Teil des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt.



Abb.3: Schrägluftbild von Osten, Quartier an der Böckinger Straße, Quelle Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Das Plangebiet liegt topographisch reizvoll mit Blick in das Feuerbachtal am Nordostrand des Stadtteils Rot. Es grenzt zudem an eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, wichtige übergeordnete Grünachse (Feuerbachtal – Rotweganlage – Schnarrenberg - Neckartal).

Es wird begrenzt von

- der Böckinger Straße mit Wohnbebauung im Süden;
- dem Immanuel-Grözinger-Haus (Wohnheim der eva) und einem Fuß- und Radweg ins Feuerbachtal im Westen;
- einer Kleingartenanlage sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen im Norden und
- der Bahntrasse Kornwestheim – Untertürkheim im Osten.

Die zu überplanende Fläche beträgt insgesamt ca. 4,7 ha (inkl. angrenzender Straßenzüge ca. 5,4 ha).

Im Rahmen eines nicht offenen Planungswettbewerbs sollen tragfähige und nachhaltige Konzepte für einen neuen Wohnbaustandort entwickelt werden. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf einem geförderten Mietwohnungsbau für unterschiedliche Bewohnergruppen. Integrativer Bestandteil des neuen Wohnbaustandortes ist die vor Ort bereits seit Jahren etablierte eva, die im ortsbildprägenden Immanuel-Grözinger-Haus derzeit 144 Heimplätze in unterschiedlichen Angeboten für alleinstehende Männer in besonderen Lebensverhältnissen bietet. Zur Einrichtung zählt neben dem Wohnheim ein großer Nachbarschaftsgarten, der den Bewohnern eine tagesstrukturierende Beschäftigung bietet und allen Bewohnern des Quartiers schon heute offen steht. Geplant ist nun eine Verlagerung von 57 Heimplätzen aus dem Haus im Sinne einer Dezentralisierung der Haupteinrichtung, hierfür soll eine Neubebauung im Quartier entstehen. Der bestehende Garten der eva soll in Teilen erhalten bzw. angemessen erweitert werden. Hierfür stehen Flächen im östlichen Teil des Plangebiets zur Verfügung.

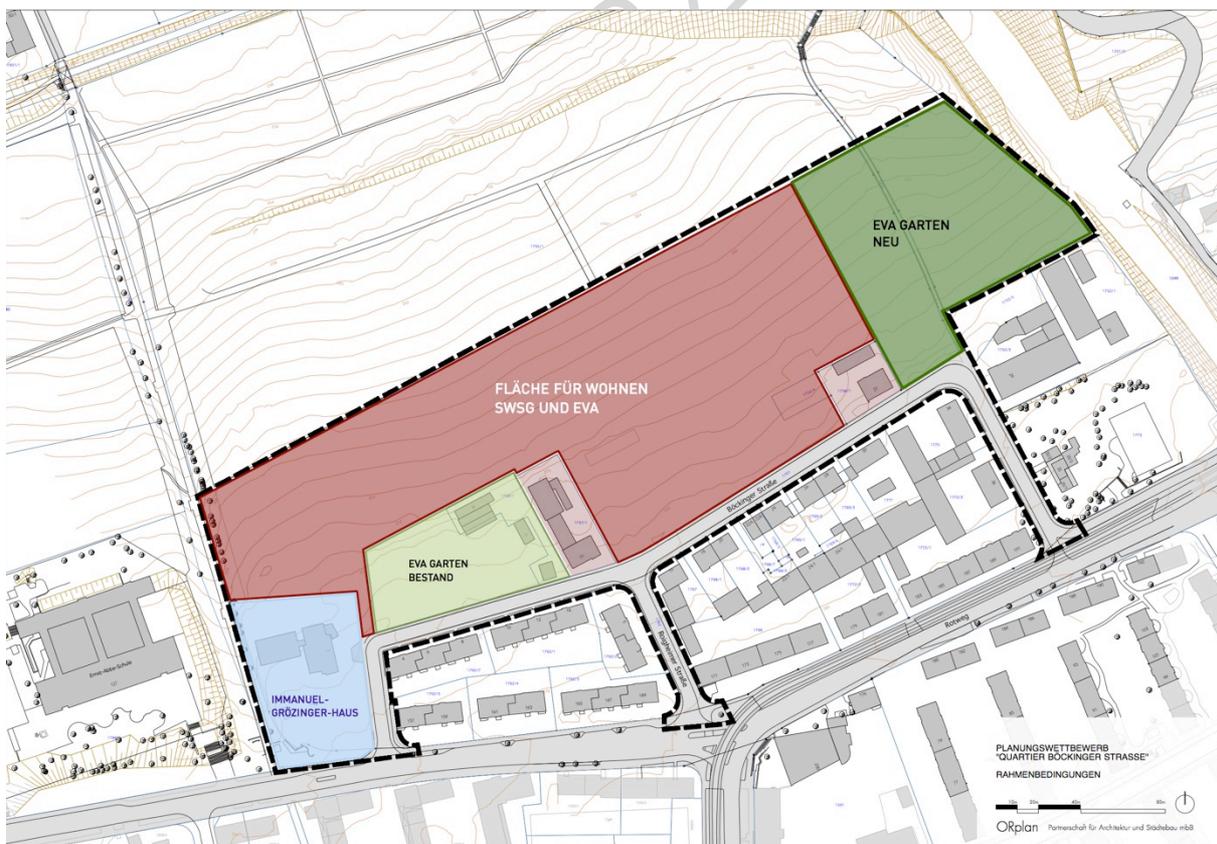


Abb.4: Abgrenzung und Lageplan Quartier an der Böckinger Straße

Ziel ist es ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier in qualitätsvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln. Das Quartier ist für die unterschiedlichen Bewohner angenehmer

Lebensraum und für das weitere Umfeld zugänglicher öffentlicher Raum mit gemeinschaftlichen Funktionen. Eine der Größe des Gesamtquartiers angemessene architektonische Vielfalt mit hohen stadträumlichen Qualitäten und einem attraktiven öffentlichen Raum wird angestrebt. Eine enge räumlich-funktionale Verknüpfung des neuen Stadtquartiers mit dem bestehenden Stadtteil und den umgebenden Grünräumen sowie dem bestehenden Garten der eva ist das Ziel.

Derzeit wird ein **städtebaulicher Rahmenplan** für den Stadtteil Rot entwickelt. Der Rahmenplan soll für einen 87 Hektar großen Teilbereich des Stadtteils auf Basis einer maßstabsangemessenen Bestandsaufnahme vorhandene Potenziale und Defizite struktureller, gestalterischer oder funktioneller Art identifizieren. Thematische Schwerpunkte, die sich auch auf das neue Quartier an der Böckinger Straße beziehen, sind dabei die qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Wohnraumangebots, die Aufwertung des Stadtbildes und die weitere Qualifizierung des öffentlichen Raums sowie der wohnungsnahen Freiräume.

Das Immanuel-Grözinger-Haus hat im Kontext mit weiteren Hochpunkten im Stadtteil zudem eine Funktion als identitätsstiftende Landmarke für Rot. Der städtebauliche Rahmenplan sieht daher am bestehenden Standort auch künftig einen Hochpunkt vor. Stadtplanerisches Ziel ist deswegen der Erhalt und die Sanierung des Hochhauses, um dieses auch langfristig als Landmarke zu sichern.

Die Ergebnisse des Planungswettbewerbs dienen als Grundlage für einen erforderlichen neuen Bebauungsplan.

B 1.1 INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG 2027 STADTREGION STUTTGART (IBA' 27)

Das Quartier an der Böckinger Straße ist eines von mehreren Projekten, das als IBA-Potenzial seitens der Landeshauptstadt Stuttgart für die Internationale Baustellung 2027 (IBA'27) eingereicht wurde. Im März 2019 wurde das Quartier seitens der Gremien der IBA'27 als eines von 28 Projekten für das IBA'27-Netz nominiert. Auch wurden Qualitäten für Projekte des IBA'27-Netzes definiert (siehe Anlage 14).

Aus der gesamten Projektsammlung im IBA'27-Netz soll eine Bauausstellung zusammengestellt werden. Ziel ist es, im Jahr 2027 den Besuchern international relevante Beispiele zu präsentieren, die modellhaft neue Ansätze des Bauens, Wohnens und Arbeitens zeigen. Wie die Weißenhofsiedlung 1927 sollen sie weit in die Zukunft ausstrahlen.

Ankerpunkte der Ausstellung werden mehrere IBA'27-Quartiere in der Region Stuttgart sein. Diese sollen im nächsten Schritt aus der Projektsammlung des IBA'27-Netzes identifiziert werden.

Die IBA'27 hat folgendes übergeordnetes Zielbild definiert:

- Die Stadtregion Stuttgart ist als produktiver, gerechter und lebenswerter Metropolraum im post-fossilen 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 qualitätsvollen Freiräumen sorgt für Nähe und bereichert das Leben. Bezahlbares Wohnen durch solidarische Finanzierungs- und Eigentumsmodelle ist Standard, vielfältige Wohnformen spiegeln gesellschaftliche Wirklichkeit wider.
- 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.

Im Hinblick auf das dargestellte übergeordnete Ziel der IBA'27 sowie eine daraus entwickelte städtische Zielvorstellung „Neue Verbindungen schaffen, Trennungen aufheben“ spielen bei der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße nachfolgend aufgeführte Aspekte, die einer projektbezogen ausgewählten Liste der Qualitäten für das IBA'27-Netz zugeordnet sind, eine wichtige Rolle. Bei deren Erarbeitung wurden auch Anregungen und Hinweise aus einer Bürgerinformationsveranstaltung im Januar 2019 berücksichtigt. Insbesondere im Hinblick auf die aufgeführten IBA'27-Netz-Qualitäten bzw. Aspekte sollen im Rahmen der IBA'27 innovative, zukunftsweisende Projektideen entwickelt werden:

- *Ein IBA'27-Projekt geht NACHHALTIG mit Fläche, Raum und Ressourcen um und stärkt Naturlandschaft und Lebensqualität in der Stadtregion Stuttgart.*
Um Flächenverbrauch entgegenzuwirken, dem akuten Wohnraumangel in Stuttgart zu begegnen und urbane Qualitäten zu schaffen, wird eine städtebaulich und architektonisch begründete Abweichung von der Dichtevorgabe von 1,2 in einer hohen gestalterischen Qualität begrüßt.

Durch den behutsamen Umgang mit dem bereits bestehenden Garten der eva sowie der Gestaltung der Erweiterung/teilweisen Verlegung des Gartens sollen Freiraumqualitäten, Aufenthalts- Interaktions- und Betätigungsmöglichkeiten für das gesamte Quartier und die Nachbarschaft geschaffen werden.
- *Ein IBA'27-Projekt setzt die Menschen in den Mittelpunkt der Planung, nutzt neue Formen der PARTZIPATION und solidarische Konzepte des TEILENS.*
Die Entwicklung eines integrativen Wohnquartiers in einer sozialen Durchmischung, in dem ein innovatives, solidarisches Miteinander in Wohn- und Freiräume praktiziert wird, soll angestrebt werden. Das Quartier bietet Raum für die Umsetzung von Sharing-Modellen (z. B. für die Kompetenzen der Bewohner/für die Gärten) zur Förderung von Gemeinwohlorientierung und Eigeninitiative (insbesondere unter Einbindung der eva).
- *Ein IBA'27-Projekt gestaltet MULTIFUNKTIONALE ÖFFENTLICHE RÄUME und ermöglicht Begegnung, Kreativität, Kommunikation und kulturellen Austausch.*
Das Quartier soll durch ein Nachbarschafts- und Quartierszentrum in Form eines „kleinen Stadtteilhaus“, in dem Räume für partizipative/integrative Projekte für verschiedene Nutzergruppen im Quartier und den angrenzenden Nachbarschaften untergebracht sind, eine gemeinsame Mitte bekommen. Das Nachbarschafts- und Quartierszentrum „kleine Stadtteilhaus“ kann, muss aber nicht mit der Kita (mit 6 Gruppen) oder experimentellen Wohntypologien (s.u.) kombiniert werden.

- *Ein IBA'27-Projekt ist TYPOLOGISCH INNOVATIV: Es bietet Platz für experimentelle, flexible Wohnformen und Nachbarschaftsmodelle.*
Für die Wohneinheiten der IBA, die teilweise im „kleinen Stadtteilhaus“ (Nachbarschafts- und Quartierszentrum) mit untergebracht und/oder im Quartier eingestreut werden können, sollen innovative Grundrisstypologien entwickelt werden. Das können beispielsweise nutzungsneutrale, flexible, sich verändernden Lebensbedingungen, -abschnitten und -entwürfen anpassende Grundrisse sein, die Vergrößerungen und Verkleinerungen ermöglichen.
Außerdem sollen innovative architektonisch-bauliche Lösungen Wohnen im Umfeld lärmemittlerender Infrastruktur ermöglichen.
- *Ein IBA'27-Projekt beschreitet gestalterisch neue Wege, stärkt die BAUKULTUR in der Region und strahlt INTERNATIONAL aus.*
Gefordert sind eine der Größe des Quartiers angemessene architektonische Vielfalt, ein kluger Umgang mit Materialien und die Verknüpfung von experimentellen Wohnformen und beispielhaft gestaltetem sozialem Wohnungsbau.
- *Ein IBA'27-Projekt wendet NEUE TECHNOLOGIEN UND PROZESSE an, um Planen und Bauen zu revolutionieren.*
Und:
Ein IBA'27-Projekt reduziert ENERGIEVERBRAUCH, optimiert STOFFKREISLÄUFE und ist den internationalen Klimazielen und dem Erhalt einer lebenswerten Welt verpflichtet.
Bei der Planung sollen die Lebenszykluskosten der Gebäude berücksichtigt werden, d.h. langlebige, wartungsfreundliche Gebäude, geringe Investitions- und Energiekosten und hohe Flächeneffizienz sollen miteinander vereinbar sein. Der Energieverbrauch soll auf ein Minimum reduziert werden.

Außerdem sollen materielle Stoffkreisläufe optimiert werden. Kreislaufführung und Materialauswahl sollen im Hinblick auf Wiederverwendbarkeit und Schadstofffreiheit erfolgen, d.h. Auswahl von Baustoffen mit geringer Umweltwirkung (CO₂-Emission), Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen, wo baukonstruktiv möglich, hohe Dauerhaftigkeit der Materialien und Oberflächen.
- *Ein IBA'27-Projekt schafft kurze Wege und erprobt ressourcenschonende und stadtverträgliche Formen der MOBILITÄT.*
Die Nähe zur Stadtbahn ermöglicht bereits eine Reduktion des Stellplatzschlüssels. Zusätzlich soll für das Quartier ein innovatives Mobilitätskonzept erarbeitet werden, das E-Mobilität ermöglicht und individuellen motorisierten Personenverkehr durch gemeinschaftlich genutzte Angebote auf ein Mindestmaß reduziert.

Über die genannten Aspekte hinaus sind weitere Ideen seitens der Wettbewerbsteilnehmer wünschenswert. Auch weitere Qualitäten für das IBA'27-Netz können Berücksichtigung finden. Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung ist ein auf das Quartier an der Böckinger Straße bezogenes Konzept (als Gesamtkonzept für das Quartier mit Einzelbausteinen innerhalb des Quartiers) zu entwickeln, das die aufgeführten Aspekte berücksichtigt und Ideenansätze in Bezug auf das Zielbild und die Qualitäten der IBA'27 formuliert.

B 2.0 ZUR AUSGANGSSITUATION

Die zu betrachtende Fläche umfasst insgesamt ca. 4,7 ha. Sie besteht derzeit aus einer Teilfläche des Grundstücks 1755/1 (heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche) sowie den Flurstücken 1764 (Grundstück Immanuel-Grözinger Haus, Wohnheim der eva Böckinger Straße 5), 1758/1 (Teilfläche des heutigen Gartenprojektes der eva), 1757/1 (Grundstück Wohnhaus und Gärtnerei Böckinger Straße 11), 1756/4 (Grundstück Gewächshäuser zu Wohnhaus Böckinger Straße 21) und 1756/1 (Grundstück Wohnhaus Böckinger Straße 21). Die Flurstücke sind - mit Ausnahme des Flurstückes 1764 - in Eigentum des Bundes und werden von diesem zum Zweck der Bebauung an die Ausloberin veräußert. Das Flurstück 1764 befindet sich in Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart, die das Grundstück im Erbbaurecht bis zum Jahr 2063 der eva überlassen hat.

Die beiden Flurstücke der Wohnhäuser (Flst. 1757/1 und 1756/1) sind mit einem Erbbaurecht bis zum Jahr 2054 belegt, sollen aber dennoch in das städtebauliche Gesamtkonzept einbezogen werden. Auch das Grundstück des Immanuel-Grözinger-Hauses ist in die stadt- und freiraumplanerischen Überlegungen zu integrieren. Für das Haus selbst wird eine Sanierung/Modernisierung geplant, die aber nicht Teil dieses Verfahrens ist. Die Wettbewerbsteilnehmer können daher davon ausgehen, dass die Kubatur wie im Bestand erhalten bleibt.

B 3.0 ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

B 3.1 RAHMENPROGRAMM UND BAUABSCHNITTE (REALISIERUNGS- UND IDEENTEILE)

Die SWSG als künftige Eigentümerin der Liegenschaft plant in einem ersten Bauabschnitt eine Wohnbebauung mit ca. **230** Wohneinheiten im **geförderten Mietwohnungsbau** für unterschiedliche Bewohnergruppen. Für diesen Wohnungsbau müssen zur Realisierung Förderprogramme des Bundes und Landes Baden-Württemberg (für die Allgemeinen Sozialmietwohnungen das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“, Programmteil „Soziale Mietwohnraumförderung“) in Anspruch genommen werden, d.h. hier gilt es die Vorgaben dieser Programme insbesondere in Bezug auf die Wohnungsgrößen einzuhalten.

Zusätzlich zu den genannten Wohneinheiten der SWSG sollen die Teilnehmer für einen Anteil von ca. **15%** (bezogen auf die genannten 230 WE ca. 30 WE) Vorschläge für innovative Wohn-/ Grundrissformen, experimentelle Bautypologien und/oder innovative ökologische/technische Ansätze beim Bauen beispielhaft aufzeigen. Im Hinblick auf die IBA'27 übernehmen diese als ein **Baustein einer IBA-Gesamtkonzeption** für das Quartier eine besondere Funktion.

Sollten darüber hinaus weitere Wohnungen realisiert werden können, sind die genannten Anteile für die IBA (ca. 15%) auch auf diese anzuwenden.

In diese Planung integriert werden soll eine Neubebauung für die eva, die derzeit vor Ort das Immanuel-Grözinger-Haus mit einem Nachbarschaftsgarten betreibt. Da das bestehende Gebäude zum einen einer umfangreichen Sanierung bedarf und eine Verlagerung rsp. Dezentralisierung der Heim- und Wohnplätze gewünscht ist, sollen für Teile der **Wohnungsangebote der eva** (teilstationäres Wohnen

und ambulant betreutes Wohnen) neue Gebäude entstehen. Statt diese Gebäude in einem umgrenzten, separaten Bereich zu positionieren, sollen diese in einer durchmischten und über das Stadtquartier verteilten Gebäude-, Nutzungs- und Nutzergruppenstruktur platziert und sozial-funktional mit diesem vernetzt werden. Aufgrund der Zielgruppe und des Betreuungsbetriebes sollen die Plätze für das teilstationäre Wohnen in einem oder zwei Gebäuden verortet werden, die ambulant betreuten Plätze (12) können in die Quartiersplanung eingestreut werden. Ziel ist die Entwicklung eines sozial durchmischten Stadtquartiers mit solidarischen/ partizipativen Nutzungsstrukturen.

Der bestehende **Nachbarschaftsgarten** mit seinem teils alten Baumbestand, der bereits heute ein wichtiger Treffpunkt im Quartier ist, soll in Teilbereichen erhalten bzw. eine Erweiterung im östlichen Plangebiet erfahren. Der Garten bietet heute nicht nur den Bewohnern des Immanuel-Grözinger-Hauses eine tagesstrukturierende Beschäftigung. Es gibt auch Angebote, die von der Nachbarschaft schon heute angenommen werden, wie ein Tagescafé in einem ehemaligen Ladengeschäft, eine Fahrradwerkstatt oder besondere Veranstaltungen und Schautage z.B. für Schüler und Kinder aus Stuttgart-Rot. Das Konzept des Nachbarschaftsgartens wurde bereits mehrfach ausgezeichnet. Im Zuge der Planungen soll besonders behutsam mit diesen gewachsenen Strukturen umgegangen werden.

Eine weitere wichtige integrative Rolle kann die im Zuge der entstehenden Neubebauung notwendige **neue Kindertagesstätte** im Quartier einnehmen. Für die geplante Anzahl an Wohneinheiten werden sechs neue Gruppen notwendig. Gewünscht ist, den Standort der Kindertagesstätte als Solitär zu errichten. Um das angestrebte besondere Miteinander der Bewohnergruppen im Quartier zu fördern und hierfür Räumlichkeiten anzubieten, können von den Teilnehmern Vorschläge für weitere gemeinschaftliche Einrichtungen gemacht werden. Im Gespräch ist derzeit z.B. ein Nachbarschafts- und Quartierszentrum das im Quartier in Form eines „kleinen Stadtteilhauses“ entstehen könnte. Dieses „**kleine Stadtteilhaus**“ kann mit der Kindertagesstätte, aber auch mit jeder anderen Nutzung im Quartier kombiniert werden. Das „kleine Stadtteilhaus“ sollte gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen sein. Die Verortung sollte zudem so gewählt sein, dass die Einrichtung „altes“ und „neues“ Quartier verbindet. Das Haus richtet sich an alle Bewohner im Stadtteil Für eine höhere Aufenthaltsqualität ist eine Garten- nahe wünschenswert. Die notwendige Flächengröße beläuft sich auf ca. 325 qm BGF.

Zur abschnittsweisen Realisierung und um die angestrebte architektonische Vielfalt im Quartier zu ermöglichen ist folgende Aufteilung in Realisierungs- und Ideenteile vorläufig vorgesehen:

Übergeordnetes Konzept:

Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept für das neue Quartier an der Böckinger Straße sowie ein Konzeptansatz im Hinblick auf die Internationale Baustellung IBA'27 (Gesamtkonzept für das Quartier mit Einzelbausteinen innerhalb des Quartiers).

Dabei soll die mit dem Wettbewerbsergebnis entwickelte Bebauungs- und Freiraumstruktur als Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte dienen.

Realisierungsteil:

Wohnbebauung der SWSG mit ca. 230 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau für unterschiedliche Bewohnergruppen.

Ideenteil I:

Für einen Anteil von ca. **15%** (bezogen auf die genannten 230 WE ca. 30 Wohneinheiten) Vorschläge für innovative Wohn-/Grundrissformen, experimentelle Bautypologien und/oder innovative ökologische/technische Ansätzen beim Bauen als ein Baustein einer IBA-Gesamtkonzeption für das Quartier. Sollten darüber hinaus weitere Wohnungen realisiert werden können, sind die genannten Anteile für die IBA (ca. 15%) auch auf diese anzuwenden.

Ideenteil II:

Neubebauung für die eva, 57 neue Heimplätze in einer durchmischten und über das Stadtquartier verteilten Gebäude-, Nutzungs- und Nutzergruppenstruktur. Diese teilen sich auf in 45 Appartements für teilstationäres Wohnen und 12 Appartements für ambulant betreutes Wohnen. Je nach Aufteilung der Appartements auf verschiedene Häuser werden zusätzliche Einrichtungen benötigt. Wichtig ist, die Plätze des teilstationären Wohnens aufgrund der Zielgruppe und des Betreuungsbetriebes möglichst in ein oder zwei Gebäuden zu verorten. Die Plätze für das ambulant betreute Wohnen können in das Quartier eingestreut werden.

Im Zuge der Neubebauung werden zudem Vorschläge zur Gestaltung der Außenräume und der räumlichen Verbindungen der Häuser und Gärten der eva untereinander gewünscht. Damit die Gebäude und Gärten nicht isoliert bleiben, ist auf die Einbindung z.B. in ein Wegenetz und die entsprechende Zuordnung z.B. von Gebäudezugängen besonderes Augenmerk zu legen. In diesem Sinne können die Teilnehmer auch Vorschläge für die Außenraumgestaltung des heutigen Immanuel-Grözinger-Hauses und die Gestaltung der Erdgeschosszone des Hauses machen, um so die Verknüpfung und Einbindung in das neue Quartier optimal zu gewährleisten.

Zum Bestandsgrundriss des Immanuel-Grözinger-Hauses siehe Teil C, Anlage 8

Ideenteil III:

Kindertagesstätte mit 6 Gruppen, event. in Kombination mit weiteren gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. einem „kleinen Stadtteilhaus“ als Nachbarschafts- und Quartierszentrum.

Zu den Rahmenbedingungen der Planung siehe Teil C, Anlage 2.

B 3.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich auf einem nach Norden abfallenden Hanggrundstück. Der Höhenunterschied beträgt im Mittel ca. 8 - 10 m, d.h. es ist ein Gefälle von ca. 8% - 10% vorhanden.

Dies ist in der Planung auch vor dem Hintergrund zu berücksichtigen, dass Sockel- und Hanggeschosse entstehen können, die aus Sicht des Feuerbacher Tales bzw. der gegenüberliegenden Hangseite (Zaizenhausen) erscheinungswirksam werden. Eine harmonische Hangansicht soll daher angestrebt werden. Dies ist im Sinne einer für den Stadt- und den Landschaftsraum verträglichen Planung zur berücksichtigen.

Zur Höhenaufnahme des Plangebiets siehe Teil C, Anlage 4 .

B 3.3 PLANUNGSRECHT

Für die Entwicklung des Quartiers ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. 2007 wurde für das Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Das Verfahren wird im Anschluss an den Wettbewerb wieder aufgenommen. Dabei soll die mit dem Wettbewerbsergebnis entwickelte Bebauungs- und Freiraumstruktur als Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte dienen.

Ziel ist ein allgemeines Wohngebiet mit den planungsrechtlichen Vorgaben GRZ 0,4 und GFZ 1,2 sowohl für den Realisierungs- wie auch die Ideenteile. Bei städtebaulicher Begründetheit ist im Sinne einer städtebaulich-architektonisch qualifizierten Dichte, die sich aus den Wettbewerbsbeiträgen ergeben kann, ein Abweichen bzw. eine Erhöhung in Teilbereichen bei gleichzeitiger hoher gestalterischer Qualität und Stadtraumverträglichkeit zu begrüßen, um Flächenverbrauch entgegenzuwirken, dem akuten Wohnraummangel in Stuttgart zu begegnen sowie urbane Qualitäten zu schaffen.

B 3.4 STÄDTEBAULICHE RAHMENVORGABEN/ZIELE (MACHBARKEITSSTUDIE)

Im Vorfeld der Auslobung ist von der Verfahrensbetreuung eine Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Neuordnung des Gebiets erstellt worden. Diese Machbarkeitsstudie ist nicht Teil der Anlagen zur Auslobung.

Die Machbarkeitsstudie wurde gemeinsam mit dem Liegenschaftsamt, dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, dem Amt für Umweltschutz sowie mit einem Lärmgutachter, der SoundPLAN GmbH, erarbeitet.

Aus der Studie wurden folgende **städtebauliche Rahmenvorgaben und Ziele** definiert:

- Entwicklung eines sozial durchmischten Stadtquartiers in qualitativvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen;
- Planungsrechtliche Vorgaben, GRZ 0,4, GFZ 1,2; im Sinne einer städtebaulich-architektonisch qualifizierten Dichte, die sich aus den Wettbewerbsbeiträgen ergeben kann, ist ein Abweichen bzw. eine Erhöhung in Teilbereichen bei gleichzeitiger hoher gestalterischen Qualität und Stadtraumverträglichkeit zu begrüßen;
- Eine der Größe des Gesamtquartiers angemessene architektonische Vielfalt wird angestrebt;
- Hohe stadt- und freiräumliche Qualitäten und Entwicklung einer Quartiersmitte;
- Stadträumlich-funktionale Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren und den Grün-/ Naherholungs-/Landschaftsräumen (u. a. in Richtung der nördlich angrenzenden Freifläche bzw. in Richtung Feuerbach). Dies könnte u. a. durch großzügig gestaltete öffentliche Freiräume mit Baumstandorten (beispielsweise in einer Achse mit der verlängerten Roigheimer Straße) erreicht werden.
- Neben der qualitativvollen Gestaltung der gemeinschaftlichen Grün- und Freianlagen (Gärten eva, Spielflächen Kindertagesstätte und sonstige Spielflächen im Quartier, Quartiersplatz) ist auch das wohnungsnaher Umfeld entsprechend attraktiv zu gestalten.
- Enge sozial-funktionale Verflechtung innerhalb des neuen Quartiers sowie mit dem bestehenden Stadtteil;
- Dachformen sind flexibel wählbar, die Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen;

- Aufgrund der Hanglage ist auf den Umgang und die Gestaltung möglicher Sockelgeschosse besonderes Augenmerk zu legen; entsprechendes gilt für die Erdgeschosszonen der Gebäude im Hinblick auf deren Gestaltung und Nutzung („belebte Erdgeschosse“);
- Erschließung des neuen Quartiers über die Böckinger Straße, im Sinne einer besseren Vernetzung mit dem Stadtquartier können sowohl die Böckinger wie auch die Roigheimer Straße im Bestand neu gestaltet werden;
- Die erforderliche Parkierung soll in Tiefgaragen erfolgen. Hier ist zu beachten, dass Tiefgaragen max. noch 1 Geschoss unter einem möglichen Sockelgeschoss denkbar sind (siehe Geologie unter 3.9). Hier ist besonders auf die räumliche Qualität der Tiefgarage zu achten, d. h. gute Belichtung, evtl. bei Sockelgeschoss sogar mit Tageslicht, außerdem auf Barrierefreiheit und hohe Flächeneffizienz durch optimierte Erschließung.
- Konzepte für Quartiersgaragen sind denkbar.

Die aufgeführten städtebaulichen Rahmenvorgaben/Ziele sind bei der Bearbeitung des Wettbewerbs zu beachten.

B 3.5 LÄRMGUTACHTEN - VERKEHRSLÄRM SCHIENE UND MIV, VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Bereits nach dem Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2009 ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das deutlich machte, dass die Vorgaben für ein gewünschtes, allgemeines Wohngebiet nur mit lärm-mindernden Maßnahmen (u. a. in Form von Schallschutzwänden) an der zum Plangebiet östlich verlaufenden Bahnstrecke mit Viadukt erreicht werden können. Die Bahnstrecke wird insbesondere nachts für den Güterverkehr genutzt.

Die Lärmgutachter haben nun aktuell auf Grundlage des Neuordnungskonzepts der Machbarkeitsstudie die Auswirkungen des Schienenlärms auf eine mögliche neue Bebauung simuliert. Ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke ist eine Wohnbebauung auf dem vorgesehenen Grundstück nicht realisierbar.

Die möglichen und vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen betreffen im dammgeführten Streckenteil eine Lärmschutzwand. Auf dem Bahnviadukt über dem Feuerbach kann eine Lärminderung durch den Einbau von so genannten Unterschottermatten und Schienenstegdämpfer erreicht werden.

Durch diese Maßnahmen wird eine Bebauung in dem im Plan „Rahmenbedingungen“ dargestellten Baufeld möglich. Wie aus dem Plan in der Anlage 5, Teil C, ersichtlich, ist eine über diese Flächen hinausgehende Bebauung aufgrund der dann erheblichen zusätzlich an den Gebäuden notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster besonders hoher Güteklassen und zusätzlicher mechanischer Lüftungen) nicht zu empfehlen. Gerade im östlichen Bereich des Plangebiets sollten die Teilnehmer in Bezug auf die Lärmquelle sensibel reagieren, z.B. durch günstige Orientierung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen oder Vermeidung von Gebäudehöhen, die deutlich über die Lärmschutzwand hinausreichen. Die Lärmeinträge erfolgen über den Güterverkehr vorrangig nachts, eine Nutzung der Flächen auch außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche ist als Garten daher tagsüber möglich.

Grundsätzlich gilt, dass nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses weitere Lärmuntersuchungen erfolgen werden.

Neben der Untersuchung zum Verkehrslärm der Schiene wurde auch der weitere Verkehrslärm im Gebiet untersucht, ebenso wie die späteren Auswirkungen des durch die Wohnbebauung neu entstehenden Verkehrsaufkommens für die an die Böckinger Straße angrenzenden Wohngebiete.

Die Verkehrsuntersuchung basierte auf der in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Erschließung des Plangebietes, d.h. dass je nach städtebaulichem Entwurf die Untersuchung entsprechend angepasst werden sollte.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die drei heute im Bestand vorhandenen Kreuzungsbereiche des Rotwegs mit der Böckinger Straße (Ost und West) und der Roigheimer Straße weiterhin ausreichend dimensioniert sind und somit keine Ausbaumaßnahmen erforderlich werden.

B 3.6 ERSCHLIESSUNG, STELLPLÄTZE, MOBILITÄTSKONZEPT

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von Süden über die Böckinger Straße erschlossen.

Für die **Erschließung** des Quartiers an der Böckinger Straße soll der im Bestand zu erhaltende Teil des eva-Gartens an der Böckinger Straße nicht durchschnitten werden.

Wendehämmer müssen den Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart entsprechen.

Der ÖPNV bietet einen Anschluss an die Stadtbahnlinie U7 über die Roigheimer Straße zur Haltestelle "Tapachstraße" (Entfernung ca. 300 m). Die Stuttgarter Innenstadt ist mit der Stadtbahnlinie in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Buslinie 52 („Korntaler Straße - Bad Cannstatt“) befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Sie wird auch von der Nachtbuslinie N5 angefahren.

Der Haltepunkt "Zazenhausen" der Personenzugstrecke Bad Cannstatt - Kornwestheim ist über die östliche Böckinger Straße in ca. 350 m Entfernung zu erreichen. Im Streckennetz spielt diese Verbindung jedoch eine eher untergeordnete Rolle.

Fuß- und Radwegeverbindungen berühren das Plangebiet sowohl im Osten wie im Westen. Die bestehenden Wege im Westen und im Osten dienen insbesondere als Fuß- bzw. Radwegeverbindung ins Feuerbacher Tal. Diese Wegeverbindungen sollen auch künftig erhalten bleiben. Dabei kann der Weg im Osten in seiner Lage innerhalb des Plangebiets verändert werden. Die Anschlusspunkte an den Weg außerhalb des Plangebiets sollen erhalten bleiben. Ebenso werden die nördlich des Plangebiets gelegenen Kleingärten über diese Wegeverbindungen erschlossen.

Eine fußläufige Hauptverbindung zum ÖPNV und dem Stadtteil stellt die Roigheimer Straße dar. Ziel ist die Integration des Quartiers in ein Wegenetz, das innerhalb der übergeordneten Grünachse Feuerbachtal – Rotweganlage – Schnarrenberg – Neckartal verläuft und so die Vernetzung des Quartiers mit den umliegenden Grünräumen stärkt.

Zur Erschließung des Plangebiets siehe Teil C, Anlage 6.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Ziel den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu reduzieren. Das Wohnquartier an der Böckinger Straße soll daher möglichst auto-

arm entwickelt werden. Die Anzahl der notwendigen **Stellplätze** pro Wohneinheit soll abweichend von dem sonst üblichen Stellplatzschlüssel (1 Stpl./WE) deswegen reduziert werden. Es ist eine Reduktion bis zu einem Schlüssel von 0,7 Stpl./WE gewünscht. Die Stellplätze sollen in privaten Tiefgaragen integriert werden. Pro Wohneinheit sind zudem 2 wettergeschützte, barrierefrei (d.h. nicht über Treppenanlagen) zu erreichende **Fahrradstellplätze** nachzuweisen (§ 34 Abs. 4 LBO).

Es soll ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das neben Bausteinen wie beispielsweise Car-Sharing, gemeinsame Lastenräder, gemeinsame E-Roller weitere innovative Ideenansätze (auch im Hinblick auf die IBA'27) formuliert.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen ist mit 1 Stellplatz pro 10 Wohneinheiten bestimmt. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorzusehen, d.h. auch die Besucherstellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Durch die Entwicklung eines innovativen Stellplatzkonzepts können alternative quartiers- bzw. straßenraumverträgliche Parkierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden (z. B. am Quartiersrand als städtebaulich integrierte Quartiersgarage ggf. ergänzend auch für Anwohner des heutigen Quartiers).

Es sollen attraktive **öffentliche Straßenräume** mit entsprechend hohem Vegetationsanteil geschaffen werden. Entsprechend dem Ziel der Schaffung eines autoarmen Quartiers sollen die verschiedenen Verkehrsteilnehmer möglichst gleichberechtigt sein. Aus diesen Gründen sollen die Straßenflächen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

B 3.7 INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Schularten. Direkt im Westen an das Gebiet angrenzend befindet sich die Ernst-Abbe-Schule (Schule für Sehbehinderte). Weitere Schulen im Stadtteil Rot (Rilke-Realschule, Ferdinand-Porsche-Gymnasium, Uhlandschule und Gustav-Werner-Schule) sind über die Haldenrainstraße/Tapachstraße/Roigheimer Straße zu erreichen.

Für die Kinderbetreuungseinrichtungen wurde durch das Jugendamt ein voraussichtlicher zusätzlicher Bedarf ermittelt. Dieser beläuft sich auf 6 neue Gruppen für das Quartier an der Böckinger Straße.

Unmittelbar östlich an das Quartier angrenzend befindet sich ein Bolzplatz (Zwischen Bahndamm, Rotweg und Böckinger Straße). Weitere Angebote für Jugendliche fehlen direkt im Quartier.

Im Stadtteil Rot sind Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden und die Nahversorgung des Quartiers gewährleistet. Allerdings wurde in der Bürgerinformationsveranstaltung deutlich, dass das Angebot in Teilen derzeit eher einseitig (z.B. nur ein Bäcker, ein türkischer Supermarkt, etc.) ist und eine weitere Vielfalt im Stadtteil gewünscht wird.

B 3.8 UMFELD STADTTEIL STUTTGART-ROT

Die bestehende Bebauung südlich der Böckinger Straße ist geprägt von einer Wohnbebauung in Zeilenform. Diese verfügt über 2 - 3 Geschosse mit jeweils zur Straße traufständigen Satteldächern. In den

Blockinnenbereichen befinden sich teilweise Betriebsbauten örtlicher Handwerksbetriebe, diese sind ebenfalls östlich der Böckinger Straße vorhanden.

Ortsbildprägend wirken das Immanuel-Grözinger-Haus am westlichen Quartiersauftakt sowie der östlich anschließende Nachbarschaftsgarten der eva. Das Immanuel-Grözinger-Haus hat im Kontext mit weiteren Hochpunkten im Stadtteil eine Funktion als identitätsstiftende Landmarke für Rot. Auch der sich derzeit in Erarbeitung befindende städtebauliche Rahmenplan für den Stadtteil Rot sieht daher am bestehenden Standort auch künftig einen Hochpunkt vor. In diesem 14-geschossigen Gebäude ist derzeit das bereits beschriebene, betreute Wohnheim der eva untergebracht.

Nördlich der Böckinger Straße sind derzeit zwei Flurstücksflächen mit einem Erbbaurecht belegt. Das Flst. 1757/1 in Nähe der Roigheimer Straße ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einem Betriebsgebäude (Gärtnerei) bebaut. Die Gärtnerei bewirtschaftet heute noch Teile des angrenzenden Grundstücks. Das Flurstück kann erst zu einem späteren Zeitpunkt beplant werden. Dies gilt auch für das Flst. 1756/1. Hier ist heute ein zweigeschossiges Wohnhaus vorhanden, im hinteren Grundstücksteil befindet sich ein Garagenbau. Beide Flurstücksflächen sollen aber schon heute in dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzept (mit Vorschlägen für eine Folgenutzung) berücksichtigt werden.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke bestehen derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer Kleingartenanlage. Diese Kleingartenanlage wird im Bestand erhalten bleiben. Eine mögliche Erweiterung der Kleingartenanlage auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen wird derzeit erörtert.

Im Feuerbacher Tal nutzt ein Verein von Geflügel- und Vogelfreunden Teile der Flächen unter dem Bahnviadukt. Ein Zugang erfolgt hier auch vom heutigen Fußweg östlich des Plangebiets. Eine Zugänglichkeit soll hier erhalten bleiben. Zudem ist durch die Tiere eine entsprechende Emissionskulisse vorhanden.

B 3.9 ENERGIEKONZEPT, GRÜNORDNUNG, KLIMA, SONSTIGE UMWELTBEZOGENE THEMEN

Energiekonzept

Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres Energiekonzepts „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“. Zielvision ist eine klimaneutrale Landeshauptstadt in 2050. Für das Quartier an der Böckinger Straße ist ein Energiekonzept anzustreben, das maßgeblich zur Erreichung dieses Ziels beiträgt. Die Stadt strebt die Realisierung eines klimaneutralen Stadtquartiers an, bei dem der Energiebedarf bei nahezu Null liegen und vor allem durch lokal verfügbare Energien gedeckt werden soll.

In diesem Sinne wird ein ganzheitlicher energetischer Ansatz einer wirtschaftlichen und ökologisch optimierten Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkonzepten etc. angestrebt.

Bei der Konzipierung ist vordringlich darauf zu achten, dass optimale Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch geschaffen werden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit

Verschärfung zum 01.01.2016 (EnEV 2016) 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 erwünscht. Die Baukörper sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden großflächig mit Solaranlagen belegt. Solaranlagen werden entweder auf der gesamten Begrünungsfläche aufgeständert oder alternativ ohne darunter durchlaufende Begrünung auf 40% der Dachflächen angebracht. Die Installation von Photovoltaikmodulen an geeigneten Fassaden ist frühzeitig in die architektonische Gestaltung zu integrieren.

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.

Von den Teilnehmern werden Aussagen zu einem nachhaltigen Energiekonzept für das Gesamtquartier, das auch die Versorgung des Immanuel-Grözingers Hauses miteinschließen kann, erwartet. Aufgrund der Lage am Ortsrand besteht hier die einmalige Chance, innovative Ansätze für ein Modellquartier zu entwickeln.

Zu beachten ist jedoch, dass das Konzept im Rahmen des geförderten, sozialen Wohnungsbaus leistbar und bezahlbar bleiben muss.

Das Energiekonzept kann und soll dabei auch übergreifend gedacht werden und z.B. in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept stehen – so wäre es z.B. wichtig, bereits frühzeitig Lademöglichkeiten für eine künftige Elektromobilität anzubieten. Bei aktuellen Bauvorhaben ist es in Stuttgart derzeit Usus, bei Erstbezug alle Parkplätze für die Bewohner in Tiefgaragen bereits heute mindestens mit Leerrohren zu versorgen, um so jederzeit die Möglichkeit zu haben, alle Parkplätze mit Lademöglichkeiten (Wallboxes mit 11 kW Leistung und Lastmanagement) auszustatten.

Auch bei aktuellen Vorhaben der SWSG besteht derzeit schon eine Nachfrage, ca. 20% der Stellplätze direkt mit Lademöglichkeiten auszustatten.

Vegetationsbestände/ grünordnerische Maßnahmen/ Freiflächengestaltung

Das Plangebiet ist bis auf die Flurstücke 1764, 1757/1, 1758/1, 1756/1, 1755/1 und 1756/4 nicht bebaut und stellt derzeit eine zum Großteil gärtnerisch sowie landwirtschaftlich genutzte Frei- und Grünfläche mit verschiedenen Vegetationsbeständen dar. Im westlichen Teil bis hin zum Bereich des bestehenden Nachbarschaftsgartens der eva ist das Plangebiet durch die gärtnerische Nutzung und einen relativ hohen Anteil an Baum- und Gehölzbeständen geprägt. Die östlichen Flächen werden vorwiegend gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt.

Zur Übersicht (Orthofoto) siehe auch Teil C, Anlage 1

Aus stadtklimatischen Aspekten, aber auch zur Minimierung von evtl. Ausgleichserfordernissen und zur Erhaltung vorhandener Umweltqualitäten sollen eventuell vorhandene wertige Vegetationsbestände geschont sowie neue Vegetationsflächen geschaffen werden. Im Sinne der Grünordnungsplanung sowie

um eine qualitätsvolle Grünflächengestaltung zu erhalten sind nachfolgende Belange bei der Planung zu beachten:

- Um eine qualitätsvolle Grünflächengestaltung zu ermöglichen, sind die Teile der obersten Decke der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, mit einer Erdschicht von mind. 0,80 m Stärke, an Stellen, an denen Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen werden, mind. 1,00 m Stärke zu überdecken. Die Flächen sind zu begrünen und so zu erhalten.
- Baumpflanzungen: heimische, standortgerechte Laubbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumquartiere müssen mit offenen Baumbeeten von mindestens 16 qm (durchwurzelungsfähiger Untergrund mind. 12 m³) sowie außerhalb der Tiefgaragenbereiche mit Erdanschluss hergestellt werden.
- Entwicklung eines ansprechenden begrüneten Gebietsabschlusses zur landschaftlichen Einbindung am nördlichen Randbereich des Plangebietes, im Übergang zur freien Landschaft bzw. den Kleingärten. Zu den bestehenden Kleingärten im Norden soll eine Ortsrandeingrünung als „grüne Fuge“ vorgesehen werden. Diese „grüne Fuge“ kann eine öffentliche Fußwegeverbindung (siehe hierzu auch B 3.10 Leitungsnetze) sowie öffentliche und private Grünflächen integrieren.
- Entwicklung eines ansprechenden begrüneten Gebietsabschlusses im Westen des Plangebiets. Hier ist entlang des Weges in das Feuerbacher Tal im Flächennutzungsplan ein Grünbereich dargestellt, der stadtklimatisch wirksam (siehe auch nachfolgende Hinweise zum Klima) und daher von einer Bebauung freizuhalten ist. Die Breite des Grünstreifens beträgt im Abstand zum Weg gemessen ca. 8,0 m (am nördlichem Rand des Flurstücks 1764) – ca.10,0 m (nördlicher Grundstücksrand des Gesamtquartiers), dabei ist ungefähr die Flucht des Anbaus des Immanuel- Grözinger- Hochhauses maßgebend.
- Wird ein Baum- und Gehölzerhalt von Wettbewerbsteilnehmern als sinnvoll erachtet, so ist auf die artspezifischen Belange des jeweiligen Baumes zu achten (ausreichende Entwicklungsfläche, Abstand zur Bebauung/Tiefgarage etc.).
- Bei einem nicht zu vermeidenden Abgang von Bäumen werden Standorte für wertgleiche Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 erwartet. Entsprechende Standorte sind vorzuschlagen.
- Begrünung der nicht überbaubaren sowie nicht überbauten Grundstücksflächen. Flächenversiegelungen sind auf das Notwendig zu beschränken.
- Gebäude sind zu begrünen (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung etc.). Flachdächer und flach geneigte Dächer müssen extensiv begrünt und dauerhaft begrünt erhalten werden.
- Im Rahmen der Freiraumplanung ist das vorhandene hochwertige Bodenmaterial zu berücksichtigen. In der Planung ist insbesondere auf ausreichend mächtige Bodenschichten zu achten, damit in den entsprechenden Grünflächen ein hinreichendes Wasserdargebot für die Vegetation gespeichert werden kann. Damit kann eine bessere Anpassung an sommerliche Trockenperioden erreicht werden. Bei entsprechender Freiraumplanung kann zudem die Abfuhr von Aushubmaterial verringert werden.

Klima

Das Plangebiet liegt nach der Analysekarte des Klimaatlas des Verband Region Stuttgart großteils in einem sog. Gartenstadt-Klimatop. Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Die nördlicher gelegenen Bereiche entsprechen bereits dem sog. Freiland-Klimatop. Diese nördlicheren Bereiche Richtung Feuerbach fungieren als Kaltluftproduktionsgebiete sowie aufgrund der Topografie (Gefälle Richtung Feuerbach) als Kaltluftammelgebiete.

Nach der Hinweiskarte ist das Plangebiet als „Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität“ aufgeführt und weist daher eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Aus stadtklimatischer Sicht ist daher besonders auf eine Verzahnung der klimabedeutenden nördlichen Freiflächen mit dem zukünftigen bebauten Gebiet zu achten.

Im Sinne des Klimaschutzes sowie der Herstellung einer klimatischen Verträglichkeit bzw. klimawirksamen Optimierung ist neben den bereits im Unterkapitel Vegetationsbestände/ grünordnerische Maßnahmen/ Freiflächengestaltung genannten, stadtklimatisch relevanten Aspekten insbesondere auf die Gebäudeausrichtung und –höhenentwicklung zu achten. Damit ist in der Annäherung zur Talzone des Feuerbachs sowohl aus winddynamischen als auch aus thermischen Gründen eine möglichst niedrige Bebauung anzustreben. Im Bereich des Kaltluftabflusses im westlichen Plangebiet ist eine größtmögliche Durchlässigkeit hangabwärts in Richtung des Feuerbachs vorzusehen. Diese soll den im Flächennutzungsplan angedeuteten Grünbereich aufnehmen und zugleich eine Kaltluftstausituation mit den damit verbundenen bioklimatischen Nachteilen im Plangebiet selbst verhindern. Auch wird aufgrund der kleinklimatischen Situation grundsätzlich eine Gebäudeanordnung längs der Falllinie oder bei Bebauung quer zum Hang eine Anordnung mit sich zum Tal hin fortsetzenden Bebauungslücken vorgeschlagen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an einen wichtigen Landschafts- und Freiraum, das Feuerbacher Tal, sowie an die dort liegende Kleingartensiedlung an. Dieser Bereich wird u. a. von Erholungssuchenden sowie Geh- und Radnutzern genutzt. Daher soll mit der Planung die Nähe zum Feuerbacher Tal durch eine (grüne) räumlich-funktionale Verbindung gestärkt und gesichert werden.

Zu Grünordnung, Kleingärten, Kleinklima im Plangebiet siehe Teil C, Anlage 5.

Niederschlagswassermanagement und Geologie

Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet vollständig bewirtschaftet werden. Hierzu soll ein (skizzenhaftes) Konzept zur Bewirtschaftung entwickelt werden. Diesbezüglich ist die Einschätzung der Wehrstein Geotechnik GmbH +Co. KG (siehe Anlage 18) zu beachten. Bei Ausarbeitung eines Konzepts zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist das flächige Vorhandensein bindiger Deckschichten mit nur geringer Durchlässigkeit (Hanglehme, Lösslehme, etc.) zu berücksichtigen. Ebenfalls in das Konzept einfließen können die geforderten Begrünungen auf Flachdächern, flach geneigten Dächern und die Erdüberdeckungen der Tiefgaragen. Versiegelte Flächen sind insgesamt möglichst zu vermeiden, bzw. ist bei Belägen auf Wasserdurchlässigkeit zu achten.

B 3.10 LEITUNGSNETZE

Im Plangebiet sind derzeit keine Medien vorhanden, Anschlüsse können aber von der Böckinger Straße erfolgen (Gas, Wasser, Strom, Telekom, etc.).

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und eventuell nach Bewirtschaftung überschüssige Niederschlagswasser sollen im getrennten System in den öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden. Heute bereits vorhandene Abwasserkanäle sowie der Regenüberlaufkanal (RÜK) Hohlgrabenäcker liegen westlich des Plangebietes. Innerhalb des Gebietes sollte die Sammlung im Freispiegel erfolgen, d.h. dass am nördlichen Gebietsrand hierfür Flächen (z.B. Fußweg) gesichert werden müssen.

Zu den Leitungsnetzen siehe Teil C, Anlage 7

B 4.0 ZU DEN PROGRAMMVORGABEN

B 4.1 WOHNBEBAUUNG DER SWSG

Es ist der Bau von ca. 230 qualifizierten Mietwohnungen in folgender ausgewogener typologischer Mischung geplant:

Förderprogramm	Allgemeine Sozialmietwohnungen			
Zielgruppe	Wohnberechtigte Haushalte, die durch Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.			
Wohnungsgrößen	Anteil der Wohnungen in %	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m ²	Bemerkungen
	mind. 30	bis zu 2	≤ 45	1) Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mind. 10 m ² und für 2 Kinder mind. 15 m ² groß sein.
	max. 20	2 bis 3 ¹⁾	≤ 60	
	max. 20	3 bis 4 ¹⁾	≤ 75	
	mind. 30	4 bis 5 ¹⁾	≤ 90	
5 bis 6 ¹⁾		≤ 105		
Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m ² zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlage Teil 2: Wohnungen errichtet wird. Generell ist eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % zulässig.				

Das Vorhaben bedarf komplett der Förderung durch das Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018 / 2019“, im Programmteil „Soziale Mietwohnraumförderung“, um kostengünstigen Wohnraum für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen anbieten zu können. Die Wohnungsgrößen müssen daher eingehalten werden.

Zur Einhaltung der Wohnflächen wird ausdrücklich auf Teil 3 der Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG), Stand 31. Juli 2010, verwiesen.

Besonderheiten bzw. Abweichungen im Falle der Förderung sind:

- Die Wohnfläche einer Wohnung kann 30 qm unterschreiten, sie darf aber nicht weniger als 23 qm Wohnfläche betragen,
- generell ist eine Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % zulässig,
- die generell zulässige Überschreitung der Wohnflächengrenzen um 5 % ist förderfähig,
- die Überschreitung der Wohnflächengrenzen bei zumindest barrierefrei nutzbarem Wohnraum – bei gleichbleibender Wohnraumzahl – um bis zu 15 qm ist zulässig und förderfähig.
- Insbesondere die Hinweise zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche sowie zur Angemessenheit der Größe des Wohnraums sind zu beachten.

Soweit es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sollen mindestens 5 % der Wohnungen für Rollstuhlbewohner nach DIN 18 040-2 (barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) ausgebaut werden. Außerdem sollen 10 % der Wohnungen barrierefrei nach DIN 18 040-2 erstellt werden.

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach § 35 LBO sind einzuhalten.

Sollten über die genannte Anzahl hinaus Wohnungen wettbewerbsentwurfsabhängig realisiert werden können, ist vorgesehen, diese dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Bezüglich Wohnflächenschlüssel und Anteilen können sich die Teilnehmer an der benannten typologischen Mischung orientieren.

Es werden innovative Konzepte erwartet, die dem gemeinschaftlichen Wohnen für alle Generationen Rechnung tragen **und** eine Anpassbarkeit an verschiedene Nutzungs- und Lebensabschnitte ermöglichen. Zudem werden Aussagen zur gewählten Materialität, Konstruktion und Energieerzeugung/ -nutzung erwartet, insbesondere vor dem Hinblick zukunftsweisender ökologischer Anforderungen und Ressourcenverwendung.

Die Ausloberin erwartet zudem eine architektonische Vielfalt in der Gestaltung der Gebäude.

Zusätzlich zu den genannten Wohneinheiten der SWSG sollen die Teilnehmer für einen Anteil von ca. **15%** (bezogen auf die genannten 230 WE ca. 30 Wohneinheiten) Vorschläge für innovative Wohn-/ Grundrissformen, experimentelle Bautypologien und/oder innovative ökologische/technische Ansätze beim Bauen beispielhaft aufzeigen. Dies ist als besonderer Baustein im Hinblick auf die IBA'27 bzw. die IBA-Gesamtkonzeption für das Quartier zu betrachten. Der Themenschwerpunkt wird den Bearbeitern freigestellt (siehe auch B 1.0), soll aber insgesamt ausführlich und verständlich erläutert werden. Bezüglich Wohnflächenschlüssel und Anteilen können sich die Teilnehmer an der benannten typologischen Mischung orientieren.

Sollten darüber hinaus weitere Wohnungen realisiert werden können, sind die genannten Anteile für die IBA (ca. 15%) auch auf diese anzuwenden.

Um der Bedeutung dieser Wohneinheiten im Hinblick auf die IBA'27 Rechnung zu tragen, wäre ein besonderer Standort für die Gebäude – je nach Konzept z.B. in der Quartiersmitte, am zentralen Platz, grüner Achse, etc. – wünschenswert.

Zu den Stellplätzen (PKW und Fahrrad) siehe Punkt B 3.6.

Die Wohnflächenberechnung soll gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt werden.

Zur Berechnung siehe auch Teil C, Anlage 11.

B 4.2 PROGRAMM DER EVA

Die eva wird wie beschrieben das Immanuel-Grözingen-Haus nach Sanierung/Modernisierung weiterhin nutzen, d.h. dass im Gebäude gemeinschaftliche Nutzungen verbleiben, von denen auch die späteren neuen Bewohner im Quartier im Sinne des angestrebten innovativen solidarischen Miteinanders in Wohn- und Freiräumen profitieren werden. Zu nennen sind hier z.B. die Kantine, diverse Werkstätten und -räume, besondere Betreuungsangebote (Pflege, Betreuung, medizinische Versorgung) und Gemeinschaftsräume für Aktivitäten aller Art. Dies bedeutet, dass die räumliche Verknüpfung aller Häuser und Einrichtungen der eva sowie der Gärten im Quartier einfach und fußläufig gut gewährleistet sein muss.

Auf die Einbindung in ein Wegenetz und die entsprechende Zuordnung und Gestaltung z.B. von Gebäudezugängen ist daher besonderes Augenmerk zu legen. In diesem Sinne können die Teilnehmer auch Vorschläge für die Außenraumgestaltung des heutigen Immanuel-Grözingen-Hauses und die Gestaltung der Erdgeschosszone machen, um so die Verknüpfung und Einbindung in das neue Quartier optimal zu gewährleisten.

Im Sinne einer Dezentralisierung der Einrichtungen des Immanuel-Grözingen-Hauses sollen im Quartier neue Wohnhäuser für die eva entstehen. Statt diese Gebäude in einem umgrenzten, separaten Bereich zu positionieren, sollen diese in einer durchmischten und über das Stadtquartier verteilten Gebäude-, Nutzungs- und Nutzergruppenstruktur platziert und sozial-funktional mit diesem vernetzt werden. So wird den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, am städtischen Leben im Quartier teilzuhaben.

Zu beachten ist, dass die Plätze für das teilstationäre Wohnen aufgrund des für diese Zielgruppe notwendigen Betreuungsbetriebes möglichst in ein oder zwei Gebäuden verortet werden, die Plätze für das ambulant betreute Wohnen können im Quartier eingestreut werden.

Die Bebauung soll von der SWSG realisiert und dann an der eva dauerhaft zur Miete zur Verfügung gestellt werden. Geplant sind **45 Plätze** für teilstationäres Wohnen und **12 Plätze** für ambulant betreutes Wohnen (gesamt 57 Plätze). Jeder Platz wird in Form eines Apartments in einer Größe von 23 qm erstellt. Jedes Apartment soll dabei über ein eigenes Bad und eine kleine Kucheneinheit verfügen. Es gelten die Vorgaben des Förderprogramms „Wohnungsbau BW 2018/2019“ Programmteil „Soziale Mietwohnraumförderung“ (vgl. B 4.1).

Die Anzahl der Apartments pro Haus bleibt den Teilnehmern je nach städtebaulichem Entwurf freigestellt.

Um den Betrieb als Einrichtung sicherzustellen sind (pro Gebäude oder Gebäudegruppe) zusätzliche Funktionsräume notwendig – insbesondere für die Mitarbeiter der eva in Form von Arbeitsplätzen (Büros) für die Sozialarbeit und den Nachtdienst, Nebenräume für die Mitarbeiter (Sozial-, Besprechungsräume, Toiletten, etc.), aber auch Nebenräume für die Bewohner wie z.B. Lagerräume für die Hinterlassenschaften, Wasch- und Trockenräume, etc. Diese Funktionsräume werden insbesondere für das teilstationäre Wohnen nötig.

Zum detaillierten Raumprogramm siehe Teil C, Anlage 10.

Zu den Stellplätzen (PKW und Fahrrad) siehe Punkt B 3.6.

Die Gartengestaltung der eva ist über die Jahre gemeinsam mit den Bewohnern entwickelt worden und ist – auch für den neuen eva-Garten im Osten an der Bahnlinie weiterhin in Eigenregie geplant. Wichtig für die Teilnehmer ist aber, dass gerade im neuen Garten zusätzliche Angebote vorgesehen werden sollen, für die eine Infrastruktur zu schaffen ist. Zu nennen sind hier z.B. Gartenhäuser, Tiergehege (Gänse, Hühner) Pflanzbeete, etc. für die eine Grundversorgung mit Wasser und Strom vorzusehen ist.

Besonderen Wert ist auf die Fußwegeverbindungen der Gärten untereinander zu legen. Gewünscht ist insgesamt eine gute fußläufige Vernetzung aller öffentlicher Freiräume im neuen Quartier (Flächen für Kinderspiel, Aufenthalt, Bewegung für alle Generationen), aber auch darüber hinaus in die angrenzenden Landschaftsräume.

Zur heutigen Nutzung des Gartens sei folgender Film empfohlen:

<https://www.youtube.com/watch?v=ASWZI71mG8E>

Zur Ausstattung und zum Programm des heutigen Gartens siehe Teil C, Anlage 10.1

B 4.3 PROGRAMM DER KINDERTAGESSTÄTTE/ „KLEINES STADTTTEILHAUS“

Die im Quartier zu errichtende Kindertagesstätte mit sechs Gruppen soll zunächst städtebaulich und freiraumplanerisch positioniert werden. Hierzu ist zur Orientierung ein Raumprogramm im Anhang beigefügt. Den Teilnehmern steht es frei, hier andere Konzepte zu verfolgen, gerade auch in Kombination mit möglichen weiteren gemeinschaftlichen Nutzungen. Es sind derzeit sechs Gruppen (4 x 0-3 Jährige und 2 x 3-6 Jährige im Ganztagesbetrieb) vorgesehen.

Zum Raumprogramm (zur Orientierung) siehe Teil C, Anlage 16

Um das angestrebte besondere Miteinander der Bewohnergruppen im Quartier zu fördern und hierfür Räumlichkeiten anzubieten, können von den Teilnehmern Vorschläge für weitere gemeinschaftliche Einrichtungen gemacht werden. Im Gespräch ist derzeit z.B. ein Nachbarschafts- und Quartierszentrum), das im Quartier in Form eines „kleinen Stadtteilhauses“ entstehen könnte. Dieses „**kleine Stadtteilhaus**“ kann mit der Kindertagesstätte, aber auch mit jeder anderen Nutzung im Quartier kombiniert werden. Das „kleine Stadtteilhaus“ sollte gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen sein. Die Verortung sollte zudem so gewählt sein, dass die Einrichtung „altes“ und „neues“ Quartier verbindet. Das Haus richtet sich an alle Bewohner im Stadtteil. Für eine höhere Aufenthaltsqualität ist eine Garten- nähe wünschenswert. Die notwendige Flächengröße beläuft sich auf ca. 325 qm BGF.

Zum Raumprogramm (zur Orientierung) siehe Teil C, Anlage 17

B 4.4 NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN DER WOHNBEBAUUNG (SWSG)

Pro Wohneinheit ist im Untergeschoss 1 Abstellraum mit einer Fläche von mind. 5 qm nachzuweisen.

Pro Hauseinheit (Hauseingang) ist ein Trockenraum ausreichender Größe nachzuweisen.

Pro Hauseinheit (Hauseingang) ist ein Kinderwagenraum ausreichender Größe nachzuweisen.

Bezüglich der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen gilt § 35 Abs. 1 LBO.

Um spätere Nachrüstungen zu ermöglichen, ist die optionale Lage von Aufzügen bei allen Gebäuden nachzuweisen.

B 4.5 WOHNUMFELD

Im Wohnumfeld sind Kinderspielplätze entsprechend den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 LBO bzw. des § 1, Anhang I/1 LBOAVO nachzuweisen. Gemäß der für die Landeshauptstadt Stuttgart gesondert vereinbarten Qualitäten (SIM) liegt der Bedarf an zusammenhängenden, für Bewohner zugänglichen und nachbarschaftswirksamen Grün- und Spielflächen bei 8 bis 15 m² pro Einwohner. Diese Flächen müssen für Grünflächen, öffentliche Spielflächen für Kinder- und Jugendliche sowie multifunktionale Sport- und Bewegungsflächen im Quartier nachgewiesen werden. Multifunktionale Sport- und Bewegungsflächen im Quartier müssen dabei einen ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnnutzung haben. Unmittelbar östlich an das Quartier angrenzend befindet sich ein Bolzplatz (siehe auch B 3.7), d.h. im Quartier ist kein weiterer vorzusehen.

Müllbehälterstandplätze sind an geeigneten Standorten (kurze Wege zu den Hauseingängen, Distanz zu störungsempfindlichen Wohnräumen) zusammenzufassen und nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren.

Es gelten folgende Maßvorgaben:

- Sollfläche pro Wohneinheit mind. 0,8 qm
- Distanz zur öffentlichen für das Müllfahrzeug befahrbaren Erschließung max. 15 m.

Für Müllfahrzeuge muss die Bemessungsgrundlage entsprechend den "Wendeanlagen für Erschließungsstraßen" für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vorgesehen werden.

Aus brandschutztechnischer Sicht sollten folgende Vorgaben im Konzept für eine Neubebauung berücksichtigt werden:

- Öffentliche Straßenflächen sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ abzuordnen und einzuplanen: im Bereich der Gebäude als Feuerwehrezufahrt, in regelmäßigen Abständen als Feuerwehr-Bewegungsfläche und vermutlich, -nach endgültiger Festlegung der Anleiterhöhen im Genehmigungsverfahren – als Feuerwehraufstellfläche.
- Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters **mehr als 8 m** über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken **mehr als 50 m**, auf bereits bebauten Grundstücken **mehr als 80 m** von der öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche entfernt sind, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten und –Bewegungsflächen entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.

Das Amt für öffentliche Ordnung teilt mit, dass seitens des Vorbeugenden Brandschutzes die Forderung besteht, Feuerwehraufstellflächen auf den Baugrundstücken nachzuweisen, falls auf Grund von Hinder-

nissen im Straßenraum – parkende Fahrzeuge o.ä. – Aufstellflächen mit einer notwendigen Mindestbreite von 5,00 m auf den Fahrbahnflächen selbst nicht garantiert sind. Die notwendigen Aufstellflächen und Zufahrten sind mit dem Begrünungskonzept abzustimmen.

Es ist darauf zu achten, dass die Tiefgarageein- und -ausfahrten auf den Baugrundstücken zu liegen haben und in der Erscheinung gegen den öffentlichen Raum städtebaulich und umfeldverträglich auszugestalten sind. Gegenüber der Wohnbebauung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechend einzuhalten. Eine städtebaulich, umfeldverträgliche Integration der Müllbehälterstandplätze und sonstigen Nebenanlagen wird ebenfalls erwartet.

Für das Wohnumfeld wird eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, klarer Ordnung öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereiche und bestmöglicher Sicherung der Wohnruhe erwartet. Entsprechend der Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung im Januar 2019 sollen Grünstrukturen nach Möglichkeit erhalten und im Quartier fortgeführt werden.

B 5.0 KOSTENKENNWERTE

Es ist ein Kostenrahmen (Kostengruppe 300 bis 500) vorgegeben, der in der Umrechnung € 2.500,00 pro qm Wohnfläche brutto nicht überschreiten soll.

Der Kennwert für das Verhältnis kbm BRI : qm WFL soll zwischen 4,2 und 4,5 liegen (mit Untergeschoss, jedoch ohne Tiefgarage).

Der Kennwert Wohnfläche zu Bruttogeschoßfläche (Wfl : BGF) soll nicht unter 80% liegen.

Der Kennwert für das Verhältnis Fassadenfläche zu Wohnfläche (Ffl : Wfl) soll nicht über 75% liegen.