

NICHTOFFENER STÄDTEBAULICHER PLANUNGSWETTBEWERB

**NEUBAUGEBIET SCHAFFHAUS  
STUTTGART MÜHLHAUSEN**



Wettbewerbsauslobung

# Inhalt

## Teil A

- 1 Ausloberin
- 2 Aufgabe
- 3 Wettbewerbsart und –verfahren
- 4 Teilnehmer
- 5 Teilnahmehindernisse
- 6 Bewerbung
- 7 Referenzen / Qualifikation
- 8 Preisgericht
- 9 Vorprüfung
- 10 Ausgabe der Unterlagen
- 11 Rückfragen
- 12 Kolloquium
- 13 Wettbewerbsleistungen
- 14 Beurteilungskriterien
- 15 Abgabe
- 16 Verfassererklärung
- 17 Preise
- 18 Weitere Bearbeitung
- 19 Ergebnisse
- 20 Eigentum
- 21 Urheberrecht / Nutzungsrecht
- 22 Terminübersicht

## **Teil B**

### **Planungsvorgaben/ Aufgabenstellung**

- 23 Mühlhausen – Aufgabe und Ziel
  - Der Stadtteil Mühlhausen
  - Anlass und Aufgabe
  
- 24 Plangebiet Schafhaus
  - Abgrenzung Plangebiet
  - Umgebung und Bestand
  - Verkehr und Erschließung
  - Landschaft, Topographie und Umwelt

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

- 25 Übergeordnete Planungen, Strukturplan
  - Bauleitplanung
  - Strukturplan Mühlhausen
  - Verkehrsstrukturplan
  
- 26 Städtebauliche Vorgaben
  - Städtebauliches Leitbild
  - Bebauungskonzept
  - Nutzungskonzept
  - Gestaltung
  - Bauabschnitte
  
- 27 Mobilität
  - Umweltfreundliche Mobilität und Charakter der Quartierserschließung
  - Erschließungsstruktur
  - Ruhender Verkehr
  
- 28 Freiraum und Grüngestaltung
  - Freiräumliche und grünordnerische Planungsgrundsätze nach SIM
  - Durchgrünung im Quartier, öffentliche Grünflächen
  - Sport- und Spielflächen
  - Stadtklima
  - Umgang mit Regenwasser
  
- 29 Energiekonzept

## **Anlagen**

# Teil A

## Allgemeine Bedingungen

### 1 Ausloberin

Ausloberin des vorliegenden Planungswettbewerbs ist die

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Eberhardstraße 10  
70173 Stuttgart.

Durchführung und Koordination:

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Eberhardstraße 10  
70173 Stuttgart

Dipl.-Ing. Winfried Börner  
Tel.: (0711) 216-20019  
Fax: (0711) 216-20331

E-Mail: winfried.boerner@stuttgart.de

Dipl.-Ing. Kristina Hackel  
Tel.: (0711) 216-20143  
Fax: (0711) 216-9520143  
E-Mail: kristina.hackel@stuttgart.de

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der **Nr. .... registriert.**

Aus Gründen der Praktikabilität wird im Folgenden bei der Wortwahl nicht nach Geschlechtern unterschieden. Eine Wertung ist damit nicht verbunden.

Mit ihrer Teilnahme am Verfahren erkennen alle Beteiligten den Inhalt der Aufgabenbeschreibung an.

Soweit im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens personenbezogene Daten erhoben werden, erfolgt deren Verarbeitung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und unter Beachtung der Datenschutzgrundverordnung.

## **2 Aufgabe**

Das Neubaugebiet Schafhaus (ca. 17 ha) ist eine der größten Siedlungserweiterungen im Außenbereich der Landeshauptstadt Stuttgart. Auf Grundlage des Strukturplans Mühlhausen, der bis November 2019 gemeinsam mit einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet wurde, soll nun ein städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept für das neue Quartier im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet werden. Das Wettbewerbsergebnis soll als Grundlage für die erforderliche Aufstellung eines neuen Bebauungsplans dienen.

Die Wettbewerbsaufgabe ist im Teil B im Einzelnen ausführlich beschrieben.

## **3 Wettbewerbsart und -verfahren**

Der Städtebauliche Wettbewerb wird als nichtoffener Planungswettbewerb in einem einphasigen Verfahren gemäß § 3 (3) der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgelobt. Aus den Bewerbungsverfahren qualifizieren sich 16 Teilnehmer, acht Teilnehmer werden von der Stadt Stuttgart benannt.

Die Teilnehmerzahl ist auf 24 Teilnehmer begrenzt.

Für alle am Wettbewerb Beteiligten ist die RPW 2013 verbindlich, soweit diese Ausschreibung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Der Städtebauliche Wettbewerb ist anonym.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) und die Schweiz. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

## **4 Teilnehmer**

Teilnahmeberechtigt sind Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplaner, die am Tag der Auslobung in einem EWR-Mitgliedstaat oder der Schweiz ansässig sind. Voraussetzung ist, dass sie entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt oder Verkehrsplaner“ berechtigt sind.

Die Teilnehmer des Wettbewerbs müssen Arbeitsgemeinschaften aus Architekten/Stadtplanern mit Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern bilden (siehe auch Ziffer 7.). Die Federführung obliegt Stadtplanern/Architekten. Die Hinzuziehung von Ingenieuren der Fachrichtung „Verkehrsplanung / Mobilität“ wird zwingend vorausgesetzt. Es ist zulässig, dass Verkehrsplaner als fachlicher Berater fungieren. In diesem Fall treten sie nicht als Verfasser auf und dürfen mehrere Teilnehmer-Teams beraten.

Teilnehmer, die in ihrem Büro nachweislich alle erforderlichen Fachdisziplinen abdecken, müssen keine Arbeitsgemeinschaften eingehen.

Alle geforderten Fachdisziplinen müssen in der Verfassererklärung aufgeführt werden.

Wer am Tag der Auslobung bei einem Teilnehmer angestellt ist oder in einer anderen Form als Mitarbeiter an dessen Wettbewerbsarbeit teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen. Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein. Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sowie freie Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am

Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Erforderlich ist der Nachweis der Führung der Berufsbezeichnung (Kammernachweis, bei ausländischen Bewerbern Nachweis nach dem Recht ihres jeweiligen Heimatstaats).

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

Acht von der Ausloberin eingeladene/ gesetzte Teilnehmer in alphabetischer Reihenfolge:

1. n.n.
2. n.n.
3. n.n.
4. n.n.
5. n.n.
6. n.n.
7. n.n.
8. n.n.

## **5 Teilnahmehindernisse**

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

## **6 Bewerbung**

Mit der Bekanntmachung werden auf dem Internetportal [www.stuttgart.de/wettbewerb](http://www.stuttgart.de/wettbewerb) Stichwort „Schafhaus“ Grundinformationen sowie ein Bewerbungsformular als Download zum Wettbewerb zur Verfügung gestellt. Teilnehmer können sich ausschließlich mit dem unterschriebenen Formular bewerben. Die Bewerbung kann in Papierform oder per E-Mail an die Ausloberin gerichtet werden. Bewerbungsadresse: siehe Ziffer 1, Herr Börner.

Bewerbungsschluss ist der **XX.XX.2020**. Mit Ablauf des Tages muss die Bewerbung bei der Ausloberin eingegangen sein. Später eingegangene Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.

Erforderlich ist der Nachweis der Führung der Berufsbezeichnung, bei Bewerbergemeinschaften von allen Mitgliedern (Bescheinigung einer Architektenkammer oder Architektenstempel, bei ausländischen Bewerbern Nachweis nach dem Recht ihres jeweiligen Heimatstaates).

Eine Bewerbung als Arbeitsgemeinschaft (ARGE) ist zum Zeitpunkt des Bewerbungsschreibens noch keine zwingende Voraussetzung, es genügt die Bewerbung des federführenden Büros.

**Hinweis:** Die Benennung der am Projekt zu beteiligenden Fachdisziplinen ist spätestens 2 Wochen nach Start des Wettbewerbs (Ausgabe der Bearbeitungsunterlagen) der Ausloberin (siehe Ziffer 1) mitzuteilen und bei Abgabe der Wettbewerbsarbeit in der Verfassererklärung zu dokumentieren (siehe Ziffer...).

Die eingegangenen Bewerbungsunterlagen werden von einem unabhängigen Auswahlgremium geprüft. Übersteigt die Zahl der qualifizierten Bewerber die vorgegebene Obergrenze von 16 entscheidet das Los.

## 7 Referenzen / Qualifikation

Mindestens eine von folgenden Referenzen muss jede(r) Teilnehmer/Arbeitsgemeinschaft nachweisen:

- ein realisiertes/beauftragtes vergleichbares Projekt
- Prämierung einer vergleichbaren Arbeit (mindestens eine Anerkennung) in einem Planungswettbewerb oder einem anderen vergleichbaren konkurrierenden Verfahren (z. B. Auszeichnung in einem Studentenwettbewerb)
- ein inhaltlich vergleichbares Konzept

Die Referenzen (max. drei) sind der Bewerbung beizufügen. Gewünschte Papier-Formate DIN A3 oder A4.

## 8 Preisgericht

Das Preisgericht wurde vor der endgültigen Fassung dieser Auslobung gehört und setzt sich wie folgt zusammen (alphabetische Reihenfolge):

### **Fachpreisrichter (7), stimmberechtigt**

1. n.n.
2. n.n.
3. n.n.
4. n.n.
5. n.n.
6. n.n.
7. n.n.

### **Stellvertreter Fachpreisrichter (5)**

1. n.n.
2. n.n.
3. n.n.

4. n.n.
5. n.n.

#### **Sachpreisrichter (6), stimmberechtigt**

1. Referat WFB
2. B90/Grüne
3. CDU
4. Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
5. SPD
6. FDP

#### **Stellvertreter Sachpreisrichter (5)**

1. B90/Grüne
2. CDU
3. FW
4. AfD
5. PULS

#### **Sachverständige Berater (6)**

1. n.n.
2. n.n.
3. n.n.

#### Hinweise zum Umgang mit Preisgerichtssitzungen in Zeiten der Corona-Krise:

Aufgrund der aktuellen Situation und Auswirkungen durch die Corona-Pandemie ist heute noch nicht absehbar, ob das Preisgericht (in Teilen) als Videokonferenz und digital stattfinden muss.

## **9 Vorprüfung**

Die Vorprüfung wird von beauftragten Fachleuten und Mitarbeitern der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen im Sinne der RPW 2013 sind.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht in wertungsfreier Form zusammengefasst und ausschließlich dem Preisgericht zur Verfügung gestellt.

## 10 Ausgabe der Unterlagen

Ab dem **XX.XX.2020** werden den Teilnehmern die Arbeitsgrundlagen nach E-Mail-Anforderung bei der Wettbewerbskoordinierungsstelle (siehe Ziffer 1) per Downloadlink digital bereitgestellt. Die digitalen Pläne stehen im Format AutoCAD-DWG/DXF Version 2013 im UTM-Koordinatensystem zur Verfügung. Andere Formate können nicht bereitgestellt werden.

Die durch die Ausloberin zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe verwendet werden.

## 11 Rückfragen

Rückfragen sind schriftlich per E-Mail oder per Post bis Ablauf des **XX.XX.2020** an die unter Ziffer 1 genannte Adresse, Herrn Börner zu richten. Sämtliche eingegangenen Fragen werden schriftlich beantwortet bzw. im Kolloquium erörtert. Rückfragen und Antworten werden Teil der Auslobung und allen Teilnehmern anonymisiert zur Verfügung gestellt.

## 12 Kolloquium

Es ist vorgesehen, **am XX.XX.2020 von .....** Uhr, ein Kolloquium als Videokonferenz durchzuführen.

Hier werden die Teilnehmer über die im Wesentlichen vorliegenden Planungsarbeiten zum Thema (Strukturplan Mühlhausen und Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung) informiert.

Dabei erhalten alle Teilnehmer die Gelegenheit, der Ausloberin und dem Preisgericht Fragen zu stellen, die für die weitere Bearbeitung des Wettbewerbs erforderlich sind. Die Fragen und Antworten werden protokolliert und Bestandteil des Wettbewerbs.

## 13 Wettbewerbsleistungen

Alle eingereichten Pläne und Erläuterungen sind durch eine Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern (max. 6 cm lang, 1 cm hoch) an der rechten oberen Ecke zu bezeichnen. Für die Darstellung aller Leistungen werden maximal drei Pläne im Format DIN A0 (Hochformat) sowie das Prüfblatt mit den städtebaulichen Kennziffern abgegeben. Zusätzlich sind die Pläne digital im PDF-Format einzureichen.

Allgemeiner Hinweis: Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Wettbewerbsteilnehmer eine Tafel mit einer max. Gesamthängefläche 1,80 m (Höhe) x 3 m (Breite) einseitig behängt zur Verfügung. Im Falle einer Preisgerichtssitzung als Videokonferenz werden die Wettbewerbsarbeiten digital präsentiert.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Farbige Darstellungen sind erwünscht. Sämtliche Bezeichnungen und Funktionsangaben sind in die Zeichnungen direkt einzutragen (Schriftgröße mind. 11pt.). Legenden sind nicht zulässig. Plandarstellungen sind, soweit nicht anders angegeben, zu norden.

Pläne sind gerollt einzureichen. Auf Karton aufgezeichnete Leistungen werden von der Ausloberin nicht akzeptiert und werden nicht entgegengenommen.

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

### **(1) Gesamtidee**

Genordeter Übersichtslageplan im Maßstab 1:2.500 für das Plangebiet in der vorgegebenen Abgrenzung

- Lage im Raum, stadträumliche Vernetzung im Stadtteil/Stadtbezirk
- mit Darstellung der städtebaulichen, verkehrs- und freiraumplanerischen Gesamtidee
- die städtebauliche Strukturordnung 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; grünordnerische/landschaftliche Vernetzung u.a. der freien Landschaft mit den bestehenden Quartieren, Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange
- Verteilung von Nutzungsbausteinen

### **(2) Lageplan**

Lageplan im Maßstab 1:1.000 auf der zur Verfügung gestellten Plangrundlage

- Bebauungskonzept in der Dachaufsicht mit Aussagen zur Körnung, zur Geschossigkeit und geplanter Anzahl von Wohneinheiten
- Konkrete Darstellung der Schafhausauffahrt (Angabe von Steigungen)
- Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und Parkieranlagen
- Freiraumstruktur, öffentliche Räume, Plätze mit Aussagen zur Nutzung und Zuordnung der öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Darstellung und Zuordnung der geforderten Nutzungen

### **(3) Planungsausschnitte / Exemplarische schematische Grundrisse**

Zum Nachweis der Funktionalität der städtebaulichen Figuren sollen 4 Ausschnitte im Maßstab 1:500 gezeigt werden. Als Lupe gewünscht ist

- die Quartiersmitte,
- ein Ausschnitt der Wohnbebauung
- die Bebauung am Hang
- Anschluss der Quartierserschließung an die Aldinger Straße/ Mobilitätshub

### **(4) Schnitte**

- Zwei Schnitte im Maßstab 1:500, die zum Verständnis des Konzepts beitragen und zur Darstellung des Umgangs mit der Topographie und der Bebauung am Hang (West-Ost), Anknüpfung an die Bestandsbebauung - Übergang in die freie Landschaft (Nord-Süd)
- Zwei Straßenquerschnitte der zentralen Erschließungsstraße sowie einen Querschnitt einer Wohnstraße je im Maßstab 1:200.

### **(5) Perspektivische Darstellungen**

Präsentation der zentralen Entwurfsidee mittels mind. 2 räumlich/perspektivischer Darstellungen für die unter (3) genannten Vertiefungsbereiche (Quartiersmitte und Charakteristik der Wohnbebauung) zur Veranschaulichung der vorgesehenen Umsetzung anhand einer frei gewählten Blickrichtung.

### **(6) Erläuterungen / Skizzen / Piktogramme**

In den Erläuterungen werden zu nachfolgenden Aspekten Aussagen erwartet:

- zur Leitidee,
- dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept,
- dem Erschließungssystem,
- zur Nutzungsverteilung,
- den gewählten Gebäudetypologien
- den Bauabschnitten.

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.

### **(7) Berechnungen**

Gefordert sind auf dem beiliegenden Formblatt

- eine Wohnflächenberechnung sowie der Nachweis der Erfüllung der Flächenangaben für soziale Infrastruktur (siehe Teil B 19.3)
- der Nachweis der städtebaulichen Kennwerte (GRZ, GFZ)
- eine Flächenzusammenstellung im Hinblick auf die Umsetzung durch ein Umlegungsverfahren, anzugeben sind die Gesamtgrößen von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsflächen sofern sie im Gebiet verortet sind, Gemeinbedarfsflächen und Nettobauland (tatsächliches Bauland).

### **(8) Modell**

Gefordert ist ein einfaches weißes Massenmodell (kein Plexiglas) auf der vorgelieferten Modellgrundlage im Maßstab 1:1.000.

### **(9) Für die Vorprüfung**

Verzeichnis aller eingereichter Unterlagen

- sämtliche Pläne in digitaler Form, Dateiformat DWG / DXF (AutoCAD bis Version 2013)
- die Abgabepläne im Format PDF (im Original und als Verkleinerungen im Format DIN A3, 300 dpi)
- Perspektivische Darstellung als Windows-kompatible TIF und PDF Datei in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- eine zweite Fassung der Wettbewerbspläne (Papierausdrucke im Original), gefaltet auf DIN A4
- Berechnungen sowohl in XLSX-Formaten als auch in PDF-Dateien

## 14 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Leistungen werden nach den folgenden, mit dem Preisgericht abgestimmten Kriterien beurteilt:

- Städtebauliche Qualität und Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Stadträumliche Qualität/Aufenthaltsqualität
- Stadträumliche Gliederung insbesondere auf die Verteilung der geforderten Nutzungsbausteine
- Umsetzung identitätsstiftender Merkmale und Motive mit Bezug auf den Stadtteil Mühlhausen
- Qualität und Vielfalt der Bebauungstypologien
- Erschließungssystem, Vernetzung der Verkehrsarten
- Ökologische und soziale Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit der Umgestaltung
- Klimatologie

## 15 Abgabe

Die Wettbewerbsarbeiten sind bis spätestens ..... **einzureichen**. An diesem Tag müssen die Arbeiten unter dem Stichwort „Schafhaus“ - bei persönlicher Abgabe bis spätestens ..... **Uhr** (danach schließt die Dienststelle)

im Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Planauslage EG  
Eberhardstraße 10  
70173 Stuttgart-Mitte

eingereicht sein.

Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Eine farbige Darstellung ist erwünscht. Arbeiten, die durch die Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o. g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit, erfolgt. Wettbewerbsarbeiten, die bei der Ausloberin mehr als 10 Kalendertage nach Abgabebeschluss eingehen, können gegebenenfalls nicht mehr in der Vorprüfung berücksichtigt werden, auch wenn der Abgabebefehl eine rechtzeitige Einreichung belegt. Sie werden dann ungeprüft dem Preisgericht vorgelegt. Der Teilnehmer hat für die rechtzeitige Verfügbarkeit und damit auch für die Prüfbarkeit der relevanten Leistungen selbst Sorge zu tragen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des vom Teilnehmer zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

## 16 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist in einem mit gleicher Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen bzw. den eingereichten Leistungen beizufügen.

Für die öffentliche Ausstellung wird zusätzlich eine Karte DIN A5 (im verschlossenen Umschlag) mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten verlangt.

## 17 Preise

Als Preissumme wird ein Betrag von insgesamt 140.000 € (brutto) ausgelobt.

1. Preis	70.000 €
2. Preis	35.000 €
3. Preis	20.000 €
4. Preis	10.000 €
5. Anerkennung	5.000 €

Dem Preisgericht bleibt auf einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Preissumme vor Aufhebung der Anonymität vorbehalten. Die Auszahlung der Honorare/Preise erfolgt durch Rechnungstellung der Teilnehmer an die Adresse der Ausloberin (siehe Ziffer 1).

## 18 Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin beabsichtigt unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichtes unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen sowie vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien, einen oder mehrere Preisträger mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen, z. B. die Erarbeitung eines Masterplans auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses.

## 19 Ergebnisse

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird allen Teilnehmern unverzüglich mitgeteilt. Die Ausloberin hat das Recht, alle zum Verfahren zugelassenen Entwürfe in geeigneter Form zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszustellen und in diesem Sinne zu nutzen.

## 20 Eigentum

Die mit Preisen oder Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die nicht prämierten Leistungen können innerhalb von acht Wochen nach Sitzung des Preisgerichts beim Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart, Eberhardstraße 10, abgeholt oder von dort angefordert werden. Wettbewerbsleistungen, die bis zum angegebenen Zeitpunkt nicht abgeholt oder angefordert wurden, können von der Ausloberin nicht weiter aufbewahrt werden.

## 21 Urheberrecht / Nutzungsrecht

Es verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die eingereichten Unterlagen der prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Die Preisträger übertragen der Ausloberin jeweils die für den vorgesehenen Zweck erforderlichen Nutzungsrechte. Die Übertragung wird mit dem Preisgeld abgegolten. Die Erstveröffentlichung obliegt ausschließlich der Ausloberin.

Die Ausloberin erhält das Recht, alle Entwürfe öffentlichkeitswirksam zu nutzen. Dieses Recht kann auch auf Dritte übertragen werden, soweit es im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Projekts steht.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen gegen Zahlung einer angemessenen Vergütung /Aufwandsentschädigung durch die Ausloberin zur Erreichung der Planungsziele im Wettbewerbsgebiet unter Berücksichtigung bereits erhaltener Vergütungsanteile genutzt werden.

## 22 Terminübersicht

Start / Ausgabe der Unterlagen	#
Rückfragen bis	#
Kolloquium	#
Abgabe der Pläne	#
Abgabe Modell	#
Preisgericht	#

## Teil B

### Planungsvorgaben/ Aufgabenstellung

#### 23 Mühlhausen – Aufgabe und Ziel

##### Der Stadtteil Mühlhausen



Zum Stadtbezirk Mühlhausen gehören nördlich des Neckars die Stadtteile Mühlhausen, Freiberg und Mönchfeld, sowie südlich des Flusses Hofen und Neugereut. Der alte Siedlungskern von Mühlhausen ist vom Neckar abgesetzt, leicht am Hang in relativ hochwassersicherem Bereich gelegen.

Im Stadtteil Mühlhausen leben heute ca. 3.200 Einwohner. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahr 708 n. Chr. Die Entwicklung von Mühlhausen war eng mit dem Neckar und der dadurch gegebenen Möglichkeit, Mühlen zu betreiben, verbunden. Mit der Engelburg und der Heidenburg sind heute noch zwei Burgen zumindest fragmentarisch im Stadtteil vorhanden. Komplette erhalten ist das Palmsche Schloss aus dem Jahr 1813, welches auf den Fundamenten einer älteren Anlage errichtet wurde und seit 1989 als Bezirksrathaus genutzt wird. Ein besonderes Kleinod ist die gotische Veitskapelle aus dem Jahr 1380 mit reichen Wandmalereien und Altären.

Landschaftlich geprägt wird Mühlhausen durch die Lage am Einmündungsbereich des Feuerbachs in den Neckar – das Tal des verdolten Feuerbachs durchzieht den Ortskern und strukturiert diesen.

Darüber hinaus stellen die terrasierten Weinberge des Neckartals und des Feuerbacher Tals sowie die weiten, lößbedeckten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Nordwesten des Stadtteils prägende Landschaftselemente dar. Sie leiten über in die nordwestlich anschließenden Flächen des Heckengäus. Östlich von Mühlhausen bildet das Tal des Feuerbachs mit den zum Teil bewaldeten, zum Teil offenen Hängen landschaftlich prägende und naturschutzfachlich überwiegend hochwertige

Strukturen. In den höheren Lagen hat man weite Blickbezüge in die umliegende Landschaft und hinüber zu den Hochhäusern in den benachbarten Stadtteilen in Freiberg und Neugereut.

### Historischer Ortskern

Mühlhausen weist noch heute einen historischen Ortskern auf und ist darüber hinaus durch Siedlungserweiterungen aus den 1950er und 1960er Jahren gekennzeichnet. Der Stadtteil bewegt sich im Spannungsfeld zwischen seinem Verständnis als historisch gewachsener Ort mit dörflichem Charakter und seiner Zugehörigkeit zur Großstadt. Mühlhausen ist städtebaulich überwiegend durch kleinteilige Bautypologien geprägt, die im alten Ortskern durchaus eine gewisse Dichte erzeugen.

Auch sind im alten Ortskern viele Dorfmodule erkennbar:

- Enge, dem Geländeverlauf angepasste, geschwungene Straßenräume, die den Blick lenken
- Öffentliche Räume werden oft direkt durch Gebäude ohne Vorgärten begrenzt
- Satteldächer sind die stark dominierende Dachform. Mischung aus trauf- und giebleständiger Bebauung.
- Bautypologien werden geprägt durch landwirtschaftliche Anwesen, mehrgeschossige Haupt- und Nebengebäude, Einhaus mit ehemaligem Wirtschaftsbereich im Erdgeschoss. In den Hinterhöfen befinden sich auch heute noch Scheunen und Werkstätten.
- Die Gebäude sind in einer offenen Blockstruktur angeordnet, welche eine fußläufige Durchwegung teilweise zulässt. Durch Vor- und Rücksprünge der Gebäudekanten entsteht ein abwechslungsreiches Straßenbild.
- Fassaden sind in Sockel- und Obergeschoss gegliedert.
- Stehende Fensterformate mit Klappläden



historische Ortsmitte



Blickbeziehungen



## Anlass und Aufgabe

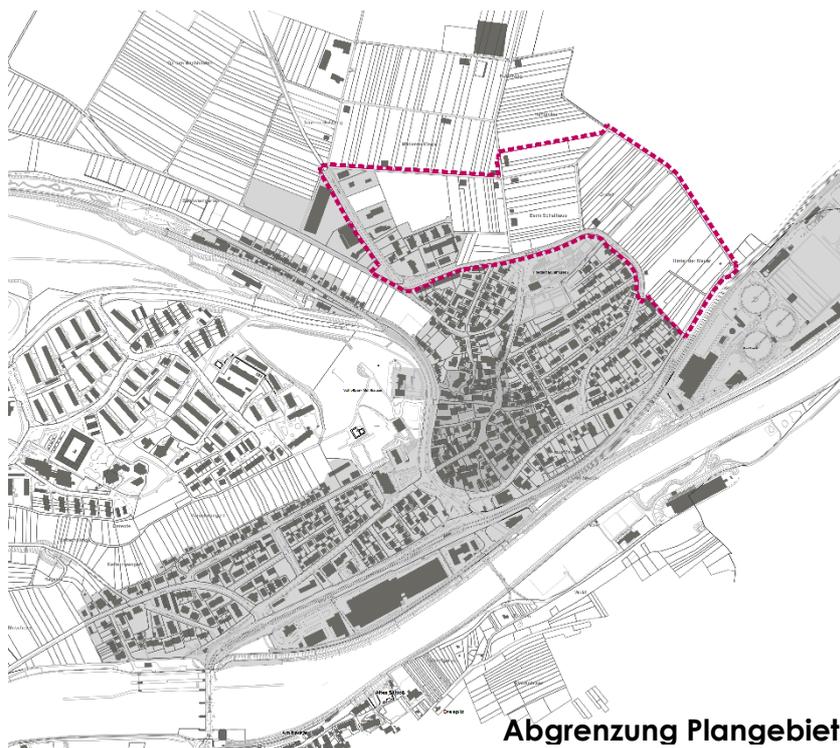
Das Neubaugebiet Schafhaus in Mühlhausen ist seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart enthalten. In der Vergangenheit wurde bereits eine Planungskonzeption weit ausgearbeitet aber aufgrund des fehlenden politischen Konsens insbesondere zur Erschließung des Gebiets nicht weiterverfolgt.

Im Jahr 2016 hat sich eine Mehrheit im Gemeinderat für einen Neustart der Planungen ausgesprochen. Diesen sollte ein partizipativer Prozess zum Strukturplan Mühlhausen vorgelagert werden. Unter anderem war eine Voraussetzung die externe Erschließung des Gebiets von der Aldinger Straße aus, die den Verkehr nicht durch das bestehende Mühlhausen führt.

2019 wurde mit dem Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und damit einhergehend zur Sicherung des Erwerbs von Flächen im Plangebiet ein weiteres Zeichen gesetzt. Das Neubaugebiet Schafhaus ist eines der großen Wohnbauentwicklungsgebiete der nächsten Jahre in der Landeshauptstadt Stuttgart.

Ebenfalls wurde 2019 in einem Beteiligungsverfahren der städtebauliche und freiräumliche Strukturplan Mühlhausen erarbeitet.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs soll nun ein innovatives und nachhaltiges Konzept für die städtebauliche Erweiterung Mühlhausens mit einem neuen Wohnstandort entwickelt werden. Im Vordergrund steht vor allem der dringend benötigte Wohnungsbau mit städtebaulichen Qualitäten, einer verträglichen Dichte und Höhenentwicklung und raumbildenden und identitätsstiftenden Überlegungen.



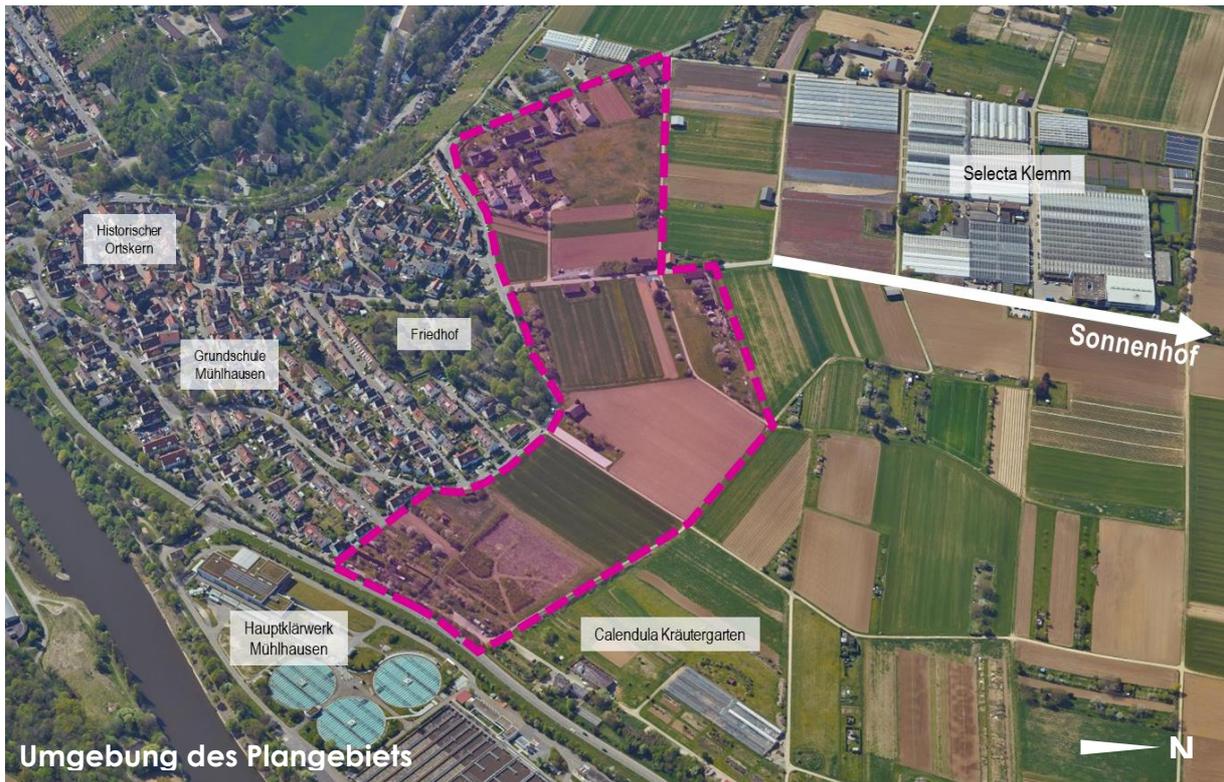
Besonderes Gewicht hat der Bezug und die Einbettung am Ortsrand in die freie Landschaft und auch die Entwicklung von Grünstrukturen im Plangebiet. Eine zentrale Aufgabe ist die Konzeption einer flächen- und ressourcenschonenden Erschließung von der Aldinger Straße unter Berücksichtigung der Topographie sowie die differenzierte Ausgestaltung der öffentlichen Räume und Grünflächen. Angestrebt wird ein vielfältiges Wohnangebot mit entsprechender Infrastruktur sowie die Vernetzung des Quartiers mit dem Bestand und seiner historischen Ortsmitte.

Die Ausloberin sucht neue nachhaltige und durchaus auch visionäre Lösungen für eine Ortserweiterung der Zukunft, die Antworten auf die Fragen der Menschen in ihrer modernen Lebenswelt geben. Ein identitätsstiftender Entwurf mit deutlich erkennbarem Bezug zum Bestand und bezogen auf den spezifischen Ort wird erwartet.

## 24 Plangebiet Schafhaus

### Abgrenzung Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Mühlhausen. Die zu überplanende Fläche beträgt insgesamt ca. 17 ha. Nach Süden wird das Plangebiet durch die bisherige Ortsrandstraße Weidenbrunnen begrenzt. Im Osten und Westen reicht das Gebiet von der Aldinger Straße bis zur Heidenburgstraße.



### Umgebung und Bestand

Das Plangebiet „Schafhaus“ grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche von Mühlhausen mit Wohngebäuden und Friedhof. Östlich der Aldinger Straße befindet sich das Hauptklärwerk Mühlhausen, derzeit das größte Klärwerk in Baden-Württemberg, in dem die Abwässer aus Esslingen und Stuttgart aufbereitet werden. Alle geruchsemitternden Anlagen und Becken wurden in den letzten Jahren überdeckelt und technisch nachgerüstet, dennoch können wiederholte Geruchseindrücke nicht ausgeschlossen werden, weshalb derzeit ein Geruchsgutachten erstellt wird. Weiterhin muss mit nächtlichen Lärmimmissionen insbesondere ausgehend von der Belüftungsanlage des Belebungsbeckens gerechnet werden. Deshalb sind an der Plangebietsgrenze zum Klärwerk weniger sensible Nutzungen vorgesehen.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Etwas weiter nördlich befindet sich der Betrieb Selecta Klemm, ein großer Gärtnereibetrieb für Zierpflanzen und der Sonnenhof.

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit einigen Wohngebäuden bebaut, diese sollen in die städtebauliche Planung integriert werden. Entlang des Weges „beim Schafhaus“ befinden sich ein paar Scheunen. Die übrigen Flächen werden überwiegend als Ackerland genutzt.

Am Quartierseingang an der Aldinger Straße befindet sich neben dem Plangebiet ein Betrieb für Bio-Heilkräuteranbau. Ein Teil der Anbauflächen befindet sich im Plangebiet. Für den Anbau und die spätere Verwendung dieser Pflanzen gelten strenge Anforderungen. Gegenüber dieser Nutzung müssen die Flächen im Plangebiet, die direkt angrenzen, besonders sensibel überplant werden. Emissionen durch Verkehr, Gewerbe oder stark frequentierter Nutzungen können schädlich auf den Betrieb einwirken. Zum Schutz seiner Flächen hat der Betreiber bereits einen Wall auf seinen Flächen (angrenzend an das Plangebiet) errichtet. Wegeverbindungen zu den Anbauflächen sollen vermieden werden.



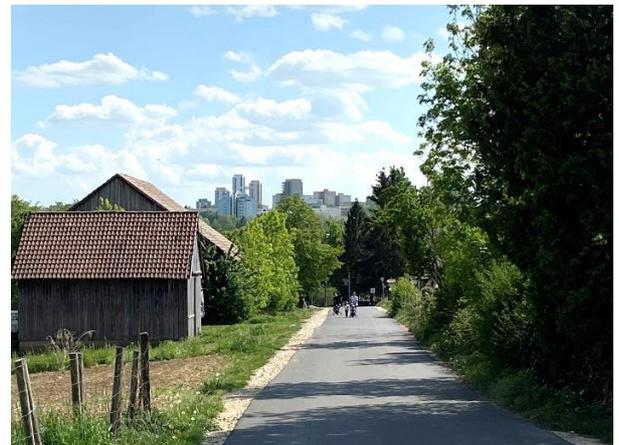
Heidenburgstraße Richtung Kornwestheim



Bestandsgebäude im westlichen Plangebiet



Erschließung Selecta Klemm



Scheunen im Schafhaus, im Hintergrund Neugereut



Blick Richtung Gewächshäuser Kräutergarten Calendula, im Hintergrund Klärwerk Mühlhausen



Weidenbrunnen

## Verkehr und Erschließung

Mühlhausen ist über den ÖPNV mit zwei Stadtbahnlinien und zwei Buslinien, sowie einer Nachtbuslinie in die Stuttgarter Innenstadt, nach Zuffenhausen, Zazenhausen und Remseck angebunden. Eine direkte ÖPNV-Verbindung nach Kornwestheim besteht bisher nicht.

Mit dem motorisierten Individualverkehr erreicht man Mühlhausen aus Stuttgart kommend auf der Mühlhäuser Straße über Münster und Hofen. Diese geht Richtung Remseck in die Aldinger Straße (L1100) über. Die Mönchfeldstraße verbindet Mühlhausen mit den Stadtteilen Mönchfeld und Freiberg sowie dem Stadtbezirk Zuffenhausen. Der Straßenzug alte Aldinger Straße, Weidenbrunnen und Heidenburgstraße führt als Gemeindeverbindungsstraße nach Kornwestheim.

Mühlhausen ist heute verkehrlich stark belastet durch den Durchgangsverkehr von Remseck nach Stuttgart und Kornwestheim. Aufgrund des überlasteten Knotenpunktsystems Aldinger Straße / Mönchfeldstraße sind erhebliche Schleichverkehrsströme im untergeordneten Netz insbesondere in der Veitstraße, Meierberg und Arnoldstraße vorhanden. Die mit ca. 5000 Kfz am Tag belastete Ortsdurchfahrt im Zuge der Achse Aldinger Straße, Weidenbrunnen und Heidenburgstraße wird seitens der Mühlhäuser Bevölkerung als starke Belastung wahrgenommen. Die ursprüngliche Planung des Schafhausareals sah eine Erschließung über diese bestehende Ortsdurchfahrt vor, was letztendlich ein wichtiger Punkt war, der zum Abbruch dieser Planung führte.

Die Hauptradroute von Remseck nach Stuttgart verläuft in Mühlhausen durch die Arnoldstraße und ab der Mönchfeldstraße entlang des Neckars. Das Hauptradroutennetz sieht zudem Routen entlang der Bachhalde nach Zazenhausen und entlang der Mönchfeldstraße nach Zuffenhausen vor.

Der Betrieb Selecta Klemm ist von der Heidenburgstraße derzeit nur über Feldwege erschlossen.



## Landschaft, Topographie und Umwelt

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 42 m ab. Der Höhenunterschied ist von der Aldinger Straße aus deutlich wahrnehmbar. Im Bereich an und oberhalb der Hangkante im Nordosten bis Osten des zu beplanenden Bereichs besteht ausgeprägter Sichtbezug zum Neckartal und dem gegenüberliegenden Oeffinger Scillawald auf dem Prallhang des Neckars.



Im Gebiet überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung und es bestehen nur wenige Gehölz- und Baumstrukturen. Naturdenkmale, Schutzgebiete sowie weitere unter Schutz gestellte Gebiete und Objekte liegen im Plangebiet und auf den direkt angrenzenden Flächen nicht vor.

Südlich des Plangebiets liegt jenseits der Straße „Weidenbrunnen“ der Friedhof von Mühlhausen. Er bildet eine wichtige, die freie Landschaft mit der Ortslage verbindende Grünfläche mit hoher Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage und den Biotopverbund. Westlich und östlich der Friedhofsflächen verlaufen für die ortsnahe Erholung wichtige fußläufige Verbindungen aus der Ortslage in die freie Landschaft.



Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft wird derzeit von einem zwei- bis dreigeschossigen Gebäudebestand (plus Dach mit z. T. zwei Geschossen) mit unregelmäßiger Linienführung und strukturreichen Vorgärten sowie Straßenbegleitgrün bestimmt, die durch die Straße „Weidenbrunnen“ mit einer klaren Trennlinie vom Landschaftsraum abgegrenzt werden.

Im Osten besteht eine kleinteiligere und strukturreiche Nutzung durch Gartengrundstücke und den Gärtnereibetrieb für Heilkräuter.

Naturräumlich wird das Planungsgebiet den „Neckar- und Taubergäuplatten“ zugeordnet und innerhalb dieses Naturraums dem von den mächtigen Schichtlagen des Muschelkalks geprägten „Neckarbecken“. Die Mächtigkeit der die Gesteine des Muschelkalkes überdeckenden besonders fruchtbaren und sehr hochwertigen Böden beträgt zwischen rd. 1,3 m im Westen und rd. 3 m im Osten, im Hangbereich Richtung Neckar mitunter bis zu 5 m. Vorherrschender Bodentyp ist die Pararendzina, z. T. aus Löss bzw. lösshaltiger Fließerde. Der südlich gelegene Hangbereich besteht aus einem kalkhaltigen Kolluvium. Im überwiegenden Teil sind die Böden mittelschwer grabbar (Stufe 5, BK 50), im Westen erstreckt sich ein Bereich von den Bestandsgebäuden im

Gebiet bis ca. Mitte des Friedhofs mit mittelschwer bis nicht grabbaren Böden (Stufe 5-8, BK 50). Darunter ist leicht bis schwer lösbarer Fels zu erwarten, bei dem gegebenenfalls Meißel- bzw. Fräsarbeiten beim Aushub erforderlich werden. Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden Tiefgaragen nicht in allen Bereichen des Plangebiets möglich sein. (Vgl. Geologisches Gutachten Anlage XX)

Klimatisch ist das Plangebiet überwiegend Kaltluftproduzent und wird als Freilandklimatop geführt. Die Freiflächen besitzen mittlere bis bedeutende Klimaaktivität und grenzen an bebaute Bereiche mit klimarelevanter Funktion an. Kaltluftströme kommen aus östlicher und westlicher Richtung und fließen im Plangebiet auf Süd drehend insbesondere über die Flächen des Friedhofes den Tieflagen des Neckartales zu.



## Naturschutz

Landschaftsschutzgebiet § 26	
Naturschutzgebiet § 23	
Biotop § 30	
Waldbiotop § 30	
Trockenmauern § 30	

## Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 25 Übergeordnete Planungen, Strukturplan

#### Bauleitplanung

Im Regionalplan der Stadt Stuttgart wird das Plangebiet von einem Regionalen Grünzug und einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen tangiert.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Daran anschließend befindet sich eine Erweiterungsfläche für den bestehenden Friedhof in Mühlhausen und Fläche für die Landwirtschaft. Die vorgehaltene Erweiterung für den Friedhof wird heute nicht mehr benötigt und kann überplant werden. Um die Planungsabsicht und die damit verbundene städtebauliche Entwicklung realisieren zu können ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Ein neuer Bebauungsplan wird auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses erstellt. Zur Umsetzung der Bauleitplanung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

#### Strukturplan Mühlhausen

Um die städtebaulichen Ziele für die Erweiterung von Mühlhausen und die Verzahnung des neuen Baugebiets mit dem bestehenden Ortsteil zu sichern, wurde im Jahr 2019 als Vorbereitung für den Wettbewerb ein städtebaulicher und freiräumlicher Strukturplan für Mühlhausen erarbeitet. Dieser Prozess fand mit einer breiten Beteiligung der Öffentlichkeit statt. In zwei Planungswerkstätten beschäftigte man sich intensiv mit drei Schwerpunktbereichen (Ortsmitte, Kauflandareal am Neckar und Neubaugebiet Schafhaus). Auch wurden Grundschüler aus Mühlhausen zu den Themen befragt und beteiligt. Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung sind Bestandteil der Wettbewerbsauslobung. (Anlage XX)



Aus der Bürgerbeteiligung ging hervor, dass die ansässige Bevölkerung Mühlhausen als Dorf sieht, welches ein Teil der Stadt Stuttgart ist. Mühlhausen profitiert vom guten ÖPNV Anschluss, Kulturangeboten und Versorgungsangeboten der Landeshauptstadt. Betont wird immer wieder, dass der dörfliche Charakter erhalten bleiben soll und sich jegliche, neue Entwicklungen daran orientieren sollen.

In der Ortsmitte wird für die Kreuzung Aldinger Straße/ Mönchfeldstraße im Einklang ein Kreisverkehr als

Knotenpunkt vorgeschlagen. Die alte Turn- und Versammlungshalle soll durch einen Neubau im Neubaugebiet Schafhaus ersetzt werden. Der alte Standort soll zu einer neuen Ortsmitte entwickelt werden, in der weitere Nutzungen wie Einzelhandel und Altenwohnen untergebracht werden und ein neues Stadtteilzentrum ausgebildet wird. Die Neuregelungen der Verkehrsströme im alten Ortskern sollen die Durchfahrbarkeit des Veitsplätzles verhindern und auch hier mehr Aufenthaltsqualität entstehen lassen. Angedacht ist ebenfalls die Offenlegung des durch die Ortsmitte verlaufenden, derzeit verdolten Feuerbachs mit einer angemessenen Gestaltung der Freiflächen bis zur Mündung in den Neckar.

Auch für das Gewerbegebiet am Neckar (Aldinger Straße), in dem sich unter anderem der Vollsortimenter Kaufland befindet, wurde eine langfristige Vision entwickelt.

Zum Neubaugebiet Schafhaus wurden die städtebaulichen Vorgaben für das wettbewerbliche Verfahren im Dialog entwickelt. Diese sind unter dem folgenden Punkt 26 näher erläutert.

Die vier Hauptziele wurden wie folgt formuliert

- **Einbettung in die Landschaft**  
Verknüpfung über Schafhaus hinaus in die Landschaft  
Ortsrandeingrünung  
Bessere Anbindung an den Neckar  
Mehr Aufenthaltsqualität am Neckar
- **Stärkung der Ortsmitte**  
Belebung durch Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Ortsmitte  
Entwicklung eines Stadtteilzentrum  
Aufwertung der Plätze und Verbindungen
- **Bewahren und Weiterentwickeln des dörflichen Charakters**  
behutsame Weiterentwicklung des Ortes  
Integration des Baugebiets Schafhaus durch Anpassung an den dörflichen Charakter
- **Stärkung der nachhaltigen Mobilität**  
Verkehrsberuhigung  
menschensfreundliche Straßenräume  
zusätzlicher U-Bahn-Halt  
Busverbindung nach Kornwestheim  
Schrägaufzüge zur Überwindung der Steigungen  
Flächen für Sharingangebote (e-bikes, Lastenräder, etc.)  
Quartiersgaragen



In der Abschlussveranstaltung wurden zwei Vertreter und zwei Stellvertreter aus der Bürgerschaft gewählt, die die Interessen die Mühlhäuser/ innen im Preisgericht des Wettbewerbs vertreten.

### Verkehrsstrukturplan

Parallel zum städtebaulichen Strukturplan wurde ebenfalls unter intensiver Bürgerbeteiligung ein neuer Verkehrsstrukturplan für Mühlhausen erarbeitet. Als Maßgabe des Gemeinderats ist das Neubaugebiet Schafhaus durch eine neue externe Erschließungsstraße an die Aldinger Straße (L1100) anzubinden. Der Verkehrsstrukturplan formuliert nun folgende Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Schafhausareals:

- Die Heidenburgstraße soll auch zukünftig ihre heutige Funktion als Gemeindeverbindungsstraße von Mühlhausen nach Kornwestheim erfüllen. Die Verkehrsbelastung auf Höhe der Gemarkungsgrenze von derzeit ca. 4000 Kfz/Tag soll aber möglichst nicht weiter ansteigen. Ein Ausbau der Heidenburgstraße im Außerortsbereich ist nicht vorgesehen.
- Die neue Anbindung an die Aldinger Straße soll dazu genutzt werden die Ortsdurchfahrt Mühlhausen im Zuge der Heidenburgstraße, Weidenbrunnen und Alten Aldinger Straße möglichst vollständig vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Hierzu sollte die Ortsdurchfahrt an einer geeigneten Stelle für den Kfz-Verkehr unterbrochen werden. Auch der Schwerlastverkehr zum Betrieb Selcta Klemm soll künftig über diese Straße führen.
- Die neue Anbindung an die Aldinger Straße soll im weiteren Verlauf durch das Neubaugebiet als innerörtliche angebaute Hauptstraße ausgebildet werden.
- Für die Stadtbahnlinie U12 soll auf Höhe des heutigen Ortsrandes eine neue Haltestelle eingerichtet werden. Diese ist auf die 80-m Doppeltraktionszüge der U12 ausulegen. Im Bereich dieser Haltestelle ist ein P+R-Parkhaus das auch als Quartiersgarage genutzt wird vorzusehen. Für die P+R-Funktion ist von ca. 300 Parkplätzen auszugehen.
- Zwischen Mühlhausen und Kornwestheim soll eine neue Buslinie eingerichtet werden, die in den Hauptverkehrszeiten im 15-min Takt verkehrt.
- Die bisherige Ortsdurchfahrt im Zuge der Heidenburgstraße, Weidenbrunnen und alten Aldinger Straße soll zurückgestuft und ins Tempo 30-Zonen Netz integriert werden. Eine Nutzung als Radwegachse in Form einer Fahrradstraße wäre ebenfalls denkbar.
- Die für Stuttgart erstellte Machbarkeitsstudie Radschnellwege sieht einen Radschnellweg von Remseck über Mühlhausen und Bad Cannstatt nach Stuttgart vor. Der Radschnellweg verläuft entlang der Arnoldstraße und der alten Aldinger Straße als Fahrradstraße bis zum heutigen Ortsrand um dann im Plangebiet in nördlicher Seitenlage zur Aldinger Straße als Radweg bis zur Gemarkungsgrenze und weiter nach Aldingen zu verlaufen.

## 26 Städtebauliche Vorgaben

### Städtebauliches Leitbild

Mühlhausen hat durch seine Lage in der Landschaft und mit dem dörflich geprägten historischen Ortskern eine starke Identität. Über das ÖPNV Angebot ist der Stadtteil gut an die Stuttgarter Innenstadt angebunden.

Das Neubaugebiet Schafhaus ist ein Teil von Mühlhausen, das sich sowohl baulich einfügen als auch die Nutzungsstruktur von Mühlhausen ergänzen soll.

Das Erschließungssystem für das Neubaugebiet, ausgehend von der Aldinger Straße, soll sich der Topographie anpassen und Stadtraumqualitäten ausbilden (angebaute zentrale Erschließungsstraße). Es soll nicht den Charakter einer Umfahrung aufweisen und somit zusätzlichen Umfahrungsverkehr für den bestehenden Stadtteil und das Neubaugebiet anziehen.

Am Ortsrand gelegen definiert das neue Quartier den zukünftigen Siedlungsrand von Mühlhausen als Pforte in die Natur.

Von Remseck kommend bildet das Neubaugebiet mit neuer Stadtbahnhaltestelle den neuen Stadteingang von Mühlhausen und Stuttgart.

Mühlhausen versteht sich als Dorf. Dörfliche Motive sollen sich in der Neubaustruktur neu interpretiert wiederfinden („Das Dorf neu denken“).

Durch das Neubaugebiet soll bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Bewohnergruppen entstehen.

Das Neubaugebiet soll nachhaltig sein im Hinblick auf das Bebauungskonzept:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Mobilitätskonzept
- Energiekonzept
- Baumaterialien
- Umgang mit Regenwasser.

### Bebauungskonzept

Außenentwicklung auf hochwertigen Böden ist in der heutigen Zeit nur gerechtfertigt, wenn eine gewisse Dichte erzeugt wird. In den letzten Diskussionen der Stadtverwaltung zu Dichten an Stuttgarter Ortsrändern wurden zwei Werte genannt, die denkbar sind. Für städtebaulich sensible Bereiche wurden 65 WE/ha, für weniger sensible Bereiche 85 WE/ha empfohlen von der Verwaltung empfohlen. Um die neue Einwohnerzahl zu ermitteln soll von einem Wert von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ausgegangen werden.

Denkbare Typologien sind Hofhäuser, Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser. Einfamilienhäuser sind nicht vorgesehen. Kompakte Quartiere mit kurzen Wegen zu verschiedenen öffentlichen Einrichtungen bilden neue Nachbarschaften.

Ausgegangen wird von einer Bebauung mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss.

## Nutzungskonzept

### **Wohnen**

Das neue Quartier soll überwiegend für den Wohnungsbau entwickelt werden. Die Stadt Stuttgart möchte mit der Ausweisung des Neubaugebiets auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt reagieren. Um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, soll sowohl geförderter als auch frei finanzierter Wohnraum entstehen. Eine Vielfalt an Wohn- und Eigentumsformen, wie z.B. Baugemeinschaften, Baugenossenschaften, Mehrgenerationenwohnen, bezahlbare Wohnungen für Familien, Alleinerziehende oder Singles u.Ä., unterstützt den angestrebten Quartierscharakter.

Die Höhe des Anteils des geförderten Wohnungsbaus soll sich an den Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) von 30 % orientieren. Das heißt, bei der gesuchten städtebaulichen Planung sollen mindestens 30 % der neu geschaffenen Geschossflächen zum Wohnen geeignet sein, um als geförderter Wohnungsbau realisiert werden zu können.

Um den Bedürfnissen und Wünschen möglichst vieler Nutzergruppen gerecht zu werden, wird zukunftsorientierten und vielfältigen Wohnkonzepten ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die demographischen Veränderungen in der Gesellschaft stellen neue Anforderungen an die Planung. Sowohl kleine als auch große Einheiten, inklusive Wohnangebote, neue Nachbarschaftsmodelle, temporäre und gemeinschaftliche Wohnformen tragen diesen Rechnung.

Die Erdgeschosse in den zentralen Bereichen sollen flexibel gestaltet werden. In dieser Gebäudezone soll die Möglichkeit bestehen, Dienstleistung wie auch soziale Infrastruktur (Kita) unterzubringen und je nach Bedarf auch wieder ggf. zu Wohnen umzunutzen.

### **Gewerbe und Dienstleistung**

Als Pufferzone zur anschließenden Wohnbebauung soll entlang der Aldinger Straße insbesondere Gewerbetreibenden aus Mühlhausen ermöglicht werden, in Wohnortnähe ihren Betrieb anzusiedeln. Angedacht sind kleine, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die im Rahmen eines Mischgebiets zulässig sind. Aufgrund der Topographie sind große, ebene Grundstücke hier nicht möglich. Eine Bebauung muss sich an den topographischen Gegebenheiten am Hang orientieren und diese berücksichtigen.

Ebenso soll in dieser Zone ein zentrales Quartiersparkhaus untergebracht werden. Dieses kann am Ortseingang in direkter Nähe zur neuen Stadtbahn-Haltestelle mit der Doppelfunktion Quartiersgarage und Park & Ride Parkhaus belegt werden.

Gegebenenfalls ist hier auch der passende Standort für die neue Schule mit Turn- und Versammlungshalle.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart sieht vor, (größerem) Einzelhandel in der Ortsmitte Mühlhausen zu platzieren, um diesen zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Im Wettbewerbsgebiet könnte ergänzend ein kleinerer Lebensmittel-Markt (z.B. CAP-Markt als kleiner Nahversorger, in dem Menschen mit und ohne Behinderung arbeiten), sowie eine Bäckerei / ein Café, Räumlichkeiten für Freiberufler, Versicherungen oder andere Dienstleistungen und ergänzende Nutzungen/ Nahversorgungsangebote zur Deckung des täglichen Bedarfs integriert werden. Auch fehlt in Mühlhausen ein Hotel.

## **Soziale Infrastruktur**

Die soziale Infrastruktur soll dazu beitragen, dass Alt- und Neu-Mühlhausen miteinander verzahnt werden. Durch soziale Infrastruktur und vor allem deren Lokalisierung im Quartierskontext, können lebendige Quartiere geschaffen werden. Sie trägt zur Belebung des öffentlichen Raums und zur Stärkung des sozialen Miteinanders bei. Die beabsichtigte multifunktionale Nutzung der sozialen Infrastrukturen führt zu Synergieeffekten und hat somit auch einen positiven Effekt auf ganz Mühlhausen.

Die soziale Infrastruktur sollte innerhalb des Bestands- und Neubaugebiets verortet werden, um den Bestandsbewohnern und der neuen Bewohnerschaft die Möglichkeit zu geben, sich gut zu vernetzen und ein Gemeinschaftsgefühl / Quartiersgedanke entwickeln zu können. Vor allem die Sport- und Versammlungshalle spielt eine wichtige Rolle. Hier kommt neben der Sportförderung vor allem die Funktion als Begegnungsstätte zum Tragen.

Ferner sollten innovative Ansätze der Stapelung der sozialen Infrastruktur, multifunktionaler Nutzung und im Umgang mit der Topographie aufgezeigt werden.

### Bildungshaus

Durch die Ansiedlung des Gebiets Schafhaus wird eine zusätzliche 2-zügige Grundschule für Mühlhausen benötigt. In einem ersten Schritt soll eine 2-zügige Ganztagsgrundschule unter Beibehaltung des bisherigen Schulstandorts in der Aldinger Straße 131 erstellt werden. Bei einer möglichen späteren Aufgabe des derzeitigen Schulstandorts in der Aldinger Straße soll die neue Ganztagsgrundschule auf 3 Züge erweitert werden können. Der Entwurf der neuen Grundschule muss so flexibel sein, dass eine Erweiterung des Gebäudes möglich ist.

Im Plan ist die Erweiterbarkeit des Grundstücks und des Schulgebäudes nachzuweisen.

Nach dem Motto „kurze Beine, kurze Wege“ soll die neue Grundschule so platziert werden, dass sie von allen Kindern aus Mühlhausen (Bestands- und Ansiedlungsgebiet) gut erreichbar ist.

Sportstätte mit Versammlungsmöglichkeit:

Es sollen mehrere Bedarfe des Stadtteils abgedeckt werden:

- Schulsport der neuen und bestehenden Grundschule (als Ersatz für die wegfallende Turn- und Versammlungshalle in der Ortsmitte)
- Vereinssport
- Ersatz der Versamlungsstätte in der Ortsmitte für das lokal sehr aktive Vereinsleben in Mühlhausen

Dazu wird eine 2-Feld-Sporthalle (Spielfläche 24 x 45 m mit Zuschauermöglichkeit), die auch gemeinsam mit der Schule auf einem Grundstück untergebracht werden soll, nötig. Zu beachten ist, eine derartige Turn- und Versammlungshalle benötigt größere Erschließungsflächen und entsprechende Anzahl an Stellplätzen. Der Stellplatznachweis kann in Kombination mit einem Quartiersparkhaus erfolgen.

Baukörper:

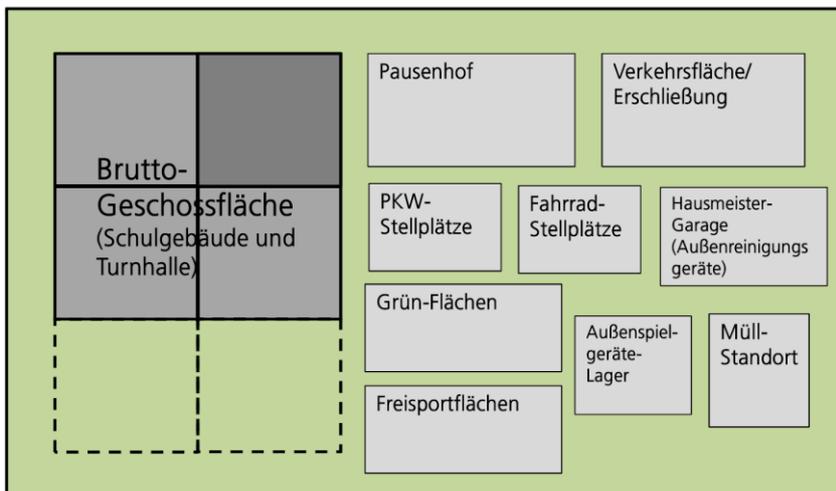
Die Programmfläche der Schule (ohne Turn- oder Sporthalle) kann in einem bis zu 3-geschossigen Baukörper untergebracht werden. Für den Wettbewerb kann aus der BKI-Indexierung vom Kennwert für das Schulgebäude von 16 m<sup>2</sup> BGF pro Schüler ausgegangen werden.

Der Baukörper muss sinnvolle Raumzuschnitte zulassen: u.a. für eine ausreichende Klassenzimmergröße und funktionale Ganztagsräume (je ca. 60 m<sup>2</sup>, Raumtiefe ca. 7 m) sowie zeitgemäßen pädagogischen Anforderungen genügen. Als **Anlage 18** sind Beispiele einer solchen Raumstruktur zur Veranschaulichung beigelegt. Dem entsprechend ist ein passender Zuschnitt des Grundstücks erforderlich, auf dem ein Gebäude mit ausreichender Belichtung der Räume auch bei einer modernen Raumkonzeption möglich ist.

- Für eine 2-zügige Ganztagsgrundschule ergibt sich gemäß Modellraumprogramm des Landes sowie städtischem Ganztagsstandard (mit Inklusionszuschlag, ohne Turn- oder Sporthalle) eine Programmfläche von 1.700 m<sup>2</sup>.
- Die 3-zügige Schule benötigt für das Schulgebäude eine schulische Programmfläche (ohne Turn- oder Sporthalle) von 2.100 m<sup>2</sup>. An dieser können bis zu 340 Schüler beschult werden.

Außenbereich der Schule:

- Pausenhof (5 m<sup>2</sup> je Schüler)
- Freisportanlagen wie das Kleinspielfeld (Hartplatz), eine 50 m – Bahn und eine Sprunganlage
- Erschließungsflächen
- Fahrradstellplätze
- Stellplätze (können teilweise in einem Quartiersparkhaus untergebracht werden)
- Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Müllstandort



Vergleichbare Schulstandorte, allerdings je nur mit Einfeld-Turnhalle (16 x 27 m) ohne Versammlungsmöglichkeit sind als Beispiel in der Anlage beigelegt. (siehe **Anlage 17**).

Eine flächensparende Anordnung der geforderten Nutzungs- und Raumprogramme ist erwünscht. Aufgrund der Nutzung auch als Versammlungshalle wäre es

wünschenswert, wenn die Sporthalle in einem abgetrennten Baukörper dargestellt wird. Sofern ein Hanggrundstück angedacht ist, ist Barrierefreiheit für das Außengelände zwingend. Die Anlieferung zur Mensa und Zufahrt zum Fettabscheider muss ohne Einschränkungen möglich sein (vor allem wenn „Stapeln“ von Nutzungen / Gebäuden angedacht ist).

Der Schulstandort kann auch um weitere bildungsaffine Nutzungen wie Beratungs- und sonstige Bildungsangebote oder eine Kita – unter Berücksichtigung hierfür erforderlicher zusätzlicher Flächen - ergänzt werden.

### Kindertagesstätten

Insgesamt entsteht durch die neue Wohnbebauung ein Bedarf für 15-Kita Gruppen (225 Kita-Plätze, davon 75 Plätze für Kinder von 0-3 Jahren). Diese sollen an 4 Standorten im Plangebiet (einer davon im Bildungshaus) untergebracht oder in die Bebauung integriert werden. Bei der Anordnung der KITA-Standorte ist eine gute Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

Wichtig ist die direkte Zuordnung von ausreichend Außenspielfläche (10 m<sup>2</sup> / Kind brutto) zur jeweiligen Tageseinrichtung. KITA-Standorte sind mit mind. 3 und max. 8 Gruppen zu planen und können mit weiteren öffentlichen Nutzungen (Wohnen, Pflegeheim etc.) kombiniert werden. Um mögliche Synergieeffekte zu nutzen, ist darauf zu achten, multifunktionale Räume zu konzipieren.

Ebenfalls soll bedacht werden, dass die Räumlichkeiten einer Kita bei rückläufigem Bedarf auch wieder zu Wohnraum umgewandelt werden können (siehe Nutzungskonzept Wohnen).

### Gesundheitszentrum

Aus der Bürgerbeteiligung ergab sich, den Bedarf an Pflegeplätzen in Mühlhausen besser in einem neuen Stadtteilzentrum in der Ortsmitte von Mühlhausen am Standort der alten Turn- und Versammlungshalle zu decken.

Dieses Angebot soll durch weitere seniorengerechte oder betreute Wohnformen, die vom Pflegeheim im Stadtteilzentrum aus betreut werden, im Wettbewerbsgebiet ergänzt werden. Auch ein Ärztehaus und eine Physiotherapie oder weitere gesundheitsspezifische Einrichtungen, welche die ärztliche Versorgung und Infrastruktur im Stadtteil ergänzen, ist im Plangebiet denkbar.

### Räume für Jugendliche

In Mühlhausen gibt es derzeit keinen Treffpunkt für Jugendliche. In der Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch nach einem Jugendtreff mehrfach geäußert.

Insgesamt soll ein neues, lebendiges Quartier entstehen. Nutzungen, die die Gemeinschaft stärken und die öffentlichen Räume beleben, sollen geschickt im Plangebiet verortet werden. Betont werden darüber hinaus gemeinschaftsfördernde Raumangebote und Treffpunkte im Quartier (z.B. Nachbarschaftscafés, Betreuungsangebote, Quartierswerkstätten, Selbsthilfewerkstätten, Repair-Cafés, Gemeinschaftsküche).

## Gestaltung

Die Architektur mit dörflicher Erscheinung kann sich in folgenden gestalterischen Merkmalen zeigen:

- Unregelmäßige Baufluchten
- Offene Blockrandbebauung
- Gliederung der Gebäude in Hauptbaukörper und Anbau
- Hauptbaukörper mit geneigten Dächern max. 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss  
Hauptbaukörper mit Flachdach max. 3 Vollgeschossen  
Anbau: mind. Ein Geschoss niedriger als Hauptbaukörper
- Blockinnenbereiche mit vielfältigen Höfen
- Nachhaltige Baumaterialien wie z.B. Holz, Lehm, Stein



Modell zur Bürgerbeteiligung – Veranschaulichung des Bebauungskonzeptes Schafhaus, Büro ISA

## Bauabschnitte

Darzustellen ist in welchen Bauabschnitten das neue Quartier entwickelt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass die Schule im Bauabschnitt 1 liegen muss und auch das Erschließungssystem in einem Zug hergestellt werden muss.

## Umsetzung der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich derzeit überwiegend in privatem Eigentum. Um die Planung umzusetzen ist eine Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsstrukturen erforderlich. Dies soll mittels eines Umlegungsverfahrens gemäß Baugesetzbuch geschehen. Daher ist es zwingend erforderlich sparsam und effizient mit dem vorhandenen Grund und Boden umzugehen. Insbesondere ist zu beachten, dass die öffentlichen Flächen überwiegend den Bewohnern im Gebiet dienen und sie entsprechend zu dimensionieren. Nur dann werden sie von der Eigentümergemeinschaft gemeinschaftlich aufgebracht. Überörtliche Erfordernisse sind aus dem Flächeneigentum der Landeshauptstadt Stuttgart aufzubringen.

## 27 Mobilität

### Umweltfreundliche Mobilität und Charakter der Quartierserschließung

Im Wettbewerb wird daher ein visionärer Vorschlag erwartet, der die Mobilität im Neubaugebiet Schafhaus und die notwendigen Verknüpfungen an den bestehenden Stadtteil nachhaltig und zukunftsweisend vorsieht.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Stuttgart werden folgende Leitsätze benannt:

- Direkte Zuordnung von Bauflächen zu bestehenden bzw. projektierten Nahverkehrsachsen
- Flächendeckende und engmaschige Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer
- attraktive Zuwegungen zu ÖPNV-Haltestellen,
- ausreichende und zentrale Flächen für alternative Mobilitätsformen wie z.B. Fahrradabstellanlagen, Fahrradverleihsysteme, Carsharing-Standorte,
- autoarme oder autofreie Gebiete zur gezielten Erhöhung der Aufenthaltsqualität in Teilbereichen,
- ^zentrale Quartiersgaragen.



Schrägaufzug zur Zitadelle, Deva, Ro

Bild ABS Transportbahnen GmbH  
[www.transportbahnen.at](http://www.transportbahnen.at)

Einer nachhaltigen Mobilität soll auch vor dem Hintergrund heutiger und künftiger Umwelt- und Klimaschutzanforderungen Rechnung getragen werden. Ziel ist es u.a. die Straßenverkehrsbelastung zu reduzieren. Von besonderer Bedeutung ist, die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre so gering als möglich zu halten, um die damit verbundenen zusätzlichen nachteiligen Wirkungen zu minimieren.

Daher soll ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das neben Bausteinen wie beispielsweise Car-Sharing, gemeinsame Lastenräder, gemeinsame E-Roller weitere innovative Mobilitätsformen ermöglicht und diese schlüssig in den öffentlichen Raum integriert. Eine quartiersintegrierte Seilbahnlösung oder Schrägaufzug kann dabei beispielsweise zur Überwindung von Steigungen genutzt werden.

Das neue Quartier soll sehr gut vernetzt sein. Benachbarte Ausflugsziele wie der Sonnenhof, der heute viel Autoverkehr anzieht, sollen attraktiv zu Fuß von einer ÖPNV Haltestelle aus oder mit dem Fahrrad erreichbar sein.

Ein besonderer Schwerpunkt wird auf den Fuß- und Radverkehr und den ÖPNV (zusätzlicher U-Bahn-Halt, Buslinie nach Kornwestheim) gelegt. Interner MIV und Durchgangsverkehr soll so weit als möglich vermieden und der nicht vermeidbare Verkehr wohnverträglich integriert werden. Das gesuchte Konzept stellt die Freiflächen im Quartier weitestgehend Fußgängen und nichtmotorisiertem Fahrverkehr zur Verfügung. Für die private Parkierung bieten sich auch auf Grund der geologischen Verhältnisse Quartiersparkhäuser an, deren Lage von städtebaulicher Bedeutung ist. Eine ÖPNV-Haltestelle sollte besser erreichbar sein als das nächste Parkhaus.

Es sind – als zentraler Teil der Aufgabenstellung in der erwünschten nachbarschaftlichen Quartiersstruktur – grundsätzlich die Anforderungen einer zeitgemäßen Erschließung zu erfüllen. Die wesentlichen Erschließungsflächen sollen künftig öffentlich gewidmet werden.

Die innere Erschließung ist konzeptbezogen so differenziert darzustellen, dass der Planung Aussagen zu verkehrsfreien und befahrenen Bereichen zu entnehmen sind.

Um gegen die zunehmenden Folgen des Klimawandels (insbesondere Überhitzung aufgrund versiegelter Flächen und Wasserabfluss aufgrund von Starkniederschlagsereignissen) gewappnet zu sein, sollten versiegelte Flächen konsequent mittels Laubbäumen beschattet und die Straßen- und Freiflächen so ausgestaltet und dimensioniert werden, dass auch Starkniederschlagsereignisse ohne Schäden innerhalb oder außerhalb des Wettbewerbsgebietes bewältigt werden können.

### Erschließungsstruktur

Eine besondere Herausforderung ist die Konzeption und Planung der Erschließung. Vorgabe für das neue Baugebiet ist eine separate Erschließung von der Aldinger Straße.

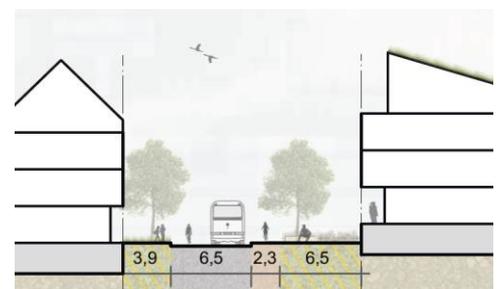


### **Schafhausauffahrt - Zentrale Quartierserschließung**

Im Strukturplan werden als Varianten der Haupteerschließung im Quartier eine zentrale Lage der Straße oder eine Randlage vorgeschlagen. Die Schafhausauffahrt ist so zu dimensionieren, dass der LKW- bzw. Linienbus-Begegnungsverkehr möglich ist. Die besondere Herausforderung liegt in der Bewältigung der vorhandenen Topographie sowie in der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums. Durch eine abwechslungsreiche und spannungsvolle Gestaltung der Seitenräume

mit Baumpflanzungen, Parkierung, Geh- und Radwegbreiten sowie mit und ohne Gebäudevorgängen soll ein identitätsstiftender Charakter als Rückgrat der Neubebauung entstehen.

Für die Straße ist von einer Kfz-Belastung im Bereich von 5.000 – 7.500 Kfz auszugehen. Die Fahrbahnbreite und Trassierung ist auf Linienbusverkehr und bis zur Abzweigung zum Betrieb Selecta Klemm auch für Schwerlastverkehr auszulegen. Zumindest in Fahrtrichtung Kornwestheim (hangaufwärts) sind zudem Radverkehrsanlagen in Form eines Radfahrstreifens oder Radwegs vorzusehen. Im Bereich des Hangs sind Längsneigungen von über 10% möglichst zu vermeiden. Abschnittsweise ist eine Lage am neuen Siedlungsrand vorstellbar, der Charakter einer anbaufreien Umfahrung ist jedoch nicht erwünscht.



Schemaquerschnitte zur Quartierserschließung Strukturplan Mühlhausen, Büro ISA

Zudem muss bei der Anlage der Verkehrsflächen das Thema Barrierewirkung/ Trennwirkung im Bezug zur freien Landschaft mitgedacht werden. Erste Voruntersuchungen für die Anbindung haben ergeben, dass diese aufgrund der Geometrie und Topografie mit einer Lichtsignalanlage an die Aldinger Straße angeschlossen werden muss. Die Lichtsignalanlage soll als Pförtneranlage für den Verkehr aus Richtung Aldingen genutzt werden.

### **Verkehrsberuhigte Bereiche**

Es wird empfohlen neuzubauende Wohn- und Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte bis hin zu autofreien Bereichen anzulegen. Auf diesen Mischverkehrsflächen gibt es keine Trennung der Verkehrsflächen, sondern eine gemeinsame Nutzung durch verschiedene Verkehrsteilnehmer. Ziel der Mischverkehrsflächen ist eine Harmonisierung des Geschwindigkeitsverhaltens durch eine entsprechende Gestaltung.

Kinderspiel ist im verkehrsberuhigten Bereich erlaubt und erwünscht. Um dies zu ermöglichen, ist das Angebot an Parkflächen zu begrenzen. Dieser Gesichtspunkt ist gegenüber anderen Anforderungen abzuwägen. Verkehrsberuhigte Bereiche können allerdings keine Spielflächen ersetzen.

### **Fußgänger + Radfahrer**

Für die Erstellung eines Fußwegenetzes im Quartier ist es sinnvoll, die Quell- und Zielgebiete zu definieren. Zielgebiete in Mühlhausen können sein: der alte Ortskern, die Ortsmitte, Nahversorgungsbereiche, Haltestellen, Quartiersparkhäusern oder Einrichtungen wie das Gesundheitszentrum, die Grundschule, Kindergärten oder Vereinsheime sowie die umliegende freie Landschaft als Erholungsraum. Damit können dann die

Wege in Freizeitwege, Einkaufswege, Haupt- und Sammelwege unterschieden werden. Die Funktion eines Gehwegs sollte sich in seiner Breite wieder spiegeln. Aufenthaltszonen sollen attraktive Räume sein, die den Fußgänger ansprechen und zum Verweilen einladen. Dazu gehören z.B. Plätze, Spazier- und Ruhezone aber auch die freie Landschaft. Die Attraktivität des öffentlichen Raumes hängt entscheidend von seiner Dimension, und seiner guten Gestaltung ab und seinem lokal spezifischen Charakter.



Eine gute und sichere Infrastruktur zum Fahren und Parken ist eine wesentliche Voraussetzung für ein fahrradfreundliches Gesamtsystem. Serviceangebote sollen das Radfahren attraktiv und angenehm machen. Fahrradstellplätze sollen einfach zugänglich und in unterschiedlichen Größen zu realisieren sein. Es werden u.a. Standardstellplätze, aber auch größere Stellplätze für Fahrräder mit Kinderwagen und –anhänger bzw. Lastenräder, idealerweise überdacht, benötigt. Pro Wohneinheit sind zwei wettergeschützte, barrierefrei (d.h. nicht über Treppenanlagen) zu erreichende Fahrradstellplätze im Sinn der LBO nachzuweisen. Auch sollten ausreichend Flächen für Fahrradverleihsysteme wie beispielsweise Call-a-Bike-fix und Call-a-Bike-Pedelec zur Verfügung stehen.

## **ÖPNV-Anbindung**

In der Aldinger Straße soll am südlichen Quartiersrand eine zusätzliche Stadtbahnhaltestelle entstehen. Dieser Punkt soll als „Mobility-Hub“ ausgestaltet werden. Das heißt, dieser Hub soll neben den verkehrlichen Funktionen (ÖPNV-Haltestelle, Park+Ride, Quartiersparkhaus, Fahrradladen, ...) auch weitere Einrichtungen beinhalten. Diese können mit Angeboten für den täglichen Bedarf (Kiosk, Bäcker) kombiniert werden.

Ebenfalls ist darzustellen, wie das neue Quartier über eine Buslinie nach Kornwestheim erschlossen werden kann. In den Hauptverkehrszeiten soll diese im 15-min Takt verkehren. Der Linienweg verläuft von der Haltestelle Mühlhausen über die die Aldinger Straße, die neue zentrale Erschließungsstraße im Schafhaus und außer Orts über die Heidenburgstraße nach Kornwestheim. Die Befahrbarkeit im Zuge der Heidenburgstraße soll entweder durch punktuelle Ausweichbuchten oder durch eine signalgesicherte Blockabfertigung ermöglicht werden. Die Buslinie soll mit zwei bis drei Haltestellen das Plangebiet erschließen, wobei eine Haltestelle im Bereich der neuen Stadtbahnhaltestelle vorzusehen ist.

## Ruhender Verkehr

### **Quartiersgaragen und Tiefgaragen**

Ein wichtiges Ziel der „Neuen Mobilität“ im Schafhaus ist neben der generellen Reduzierung des Autoverkehrs auch die Minimierung des ruhenden Verkehrs im Stadtbild. Daher sollen an geeigneter Stelle im Wettbewerbsgebiet Quartiersgaragen (ober- und unterirdisch) angeboten werden. Private Stellplätze sollen möglichst in diesen Garagen untergebracht werden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wird es nicht möglich sein überall im Plangebiet Tiefgaragen zu erstellen.

Um den ÖPNV attraktiver zu machen, sollte der Weg zum Parkhaus länger als der Weg zur ÖPNV-Haltestelle sein.

### **Stellplatzschlüssel**

Um Baukosten zu senken und Kfz-reduzierte Wohnbauprojekte zu ermöglichen, bringt die Stadt Stuttgart eine Stellplatzsatzung für Wohnnutzung auf den Weg. Diese regelt, dass die per Landesbauordnung vorgeschriebenen Stellplätze (1 Stellplatz je Wohnung) analog zu den sonstigen Nutzungen gemäß ihrer ÖPNV-Lagegunst reduziert werden können. Darüber hinaus kann bei Sozialmietwohnungen um 0,3 Stellplätze je Wohneinheit reduziert werden. Das Mobilitätskonzept, das dem städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegt wird, sollte auf Basis dieses reduzierten Stellplatzschlüssels für Wohnen entwickelt werden. Die Stellplatzanzahl für die sonstigen Nutzungen soll sich ebenfalls am baurechtlichen Bedarf gemäß LBO unter Berücksichtigung der ÖPNV-Lagegunst orientieren.

### **Parkplätze im öffentlichen Raum**

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind hochwertig auszugestalten und z.B. durch Gliederung mit Baumstandorten und Anordnung auf Gehwegniveau in den öffentlichen Raum zu integrieren. Für das Gesamtareal ist von ca. 0,1 öffentlichen Parkplätzen je Wohneinheit auszugehen. In diesem Ansatz sind auch z.B. Lieferzonen und Behindertenparkplätze enthalten.

## 28 Freiraum und Grüngestaltung

### Freiräumliche und grünordnerische Planungsgrundsätze nach SIM

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) gibt für städtebauliche Verfahren - wie Wettbewerbe und Bauleitpläne - Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Standards bezogen auf Energieeinsparung, Konzeptvielfalt, Grünordnung, etc. vor. (siehe Anlage XX) Diese sollen im Entwurf für das Neubaugebiet Schafhaus beachtet werden:

#### **Bereitstellung und Qualifizierung der Freiflächen im Quartier**

Zielstellungen und Umsetzungsmöglichkeiten:

- Entwicklung lebendiger Wohnumfelder und „grüner Kerne“
- Grünausstattung erhalten und gewährleisten
- Nutzung der Freiflächen für Wassermanagement
- Ausgleich und Ersatz (Eingriffsregelung gemäß 1a BauGB)

#### **Beitrag zur Straßenraumgestaltung und zu gemeinschaftlichen Freianlagen**

- Konsequente Begrünung von Straßenflächen, Plätzen und Parkierungsflächen mittels großkroniger Laubbäume
- Pflanzung eines großkronigen Straßenbaums je fünf Parkplätze
- Stellplätze, Hofflächen, Nebenwege nur in Teil versiegelnder und nach Möglichkeit begrünbarer Bauweise

#### **Gebäudebezogene Begrünung**

- Dachbegrünung bei Flachdächern
- Fassadenbegrünung

### Durchgrünung im Quartier, öffentliche Grünflächen

Der bestehende Stadtteil Mühlhausen soll durch grüne räumlich-funktionale Verbindungen mit der Landschaft vernetzt werden. Dabei sollen insbesondere die bestehenden, von Grünstrukturen geleiteten Wegeverbindungen entlang des Friedhofs in den

Fokus genommen werden. Das Neubaugebiet Schafhaus bildet den neuen Ortsrand im Norden/ Nordosten von Mühlhausen und soll einen fußläufig guten und leicht wahrnehmbaren harmonischen Übergang in die freie Landschaft bilden. Insbesondere soll auch auf eine Übergangszone zu dem ans Plangebiet angrenzenden Bio-Heilkräuteranbau geachtet werden. (Siehe Kapitel 24 Abgrenzung Plangebiet)



Die öffentlichen und privaten Freianlagen sind großzügig als qualitätsvolle Aufenthaltsräume für verschiedene Nutzergruppen zu planen. Sie sollen das Miteinander fördern, attraktiv und einladend naturnah gestaltet sein. Gedanklich aufgegriffen und fortgeführt werden sollte dabei die grüne Leitstruktur des Friedhofs.

Eine Auseinandersetzung mit den Hierarchien der Freiflächen (öffentlich/ halböffentlich/ gemeinschaftlich/ privat) wird erwartet. Wege- und Geländeflächen sind so wenig wie möglich zu versiegeln, soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten und ausreichend insektenverträglich zu beleuchten. Vorplätze vor Hauseingängen sind besonders zu gestalten.

Der Umfang der Begrünungsmaßnahmen muss von Dachbegrünungen zu Freiraumbegrünungen und Straßenraumbegrünungen reichen. Dabei können z. B. Flächen, die dem Regenwassermanagement dienen, durchaus attraktiven gestalterischen Wert erhalten sowie als hochwertige Biotopstrukturen ökologische Zwecke erfüllen.

Wo immer möglich, tragen Dorf und Natur in ihrer Dualität zur Identitätsbildung bei – durch bauliche oder räumliche Verbindungen, Verflechtungen oder Gegenüberstellungen. Neben Begrünung des Außenraums sind auch grüne Bereiche innerhalb der Gebäude horizontal wie vertikal als Möglichkeit zu betrachten. Die aktuelle Diskussion zu vertikalen Gärten oder Wintergärten/ Gewächshäusern in höheren Ebenen soll berücksichtigt werden. Auch Ideen wie Produktive Landwirtschaft, Gemeinschaftsgärten, Essbares Quartier etc. können zu einem besonderen Quartierscharakter beitragen.

### Sport- und Spielflächen

Im Rahmen der Freiflächengestaltung ist die städtebaulich sinnvolle Anordnung und Einbindung von ausreichend großen Spielflächen zu beachten. Sie können das Mikroklima positiv beeinflussen, wenn sie innerhalb einer Grünzäsur liegen und durchgrünt und unversiegelt sind.



Die wohnungsnahen privaten Spielplätze sind entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg § 9 LBO und ihrer Ausführungsverordnung vorzusehen.

Neben den baurechtlich nachzuweisenden Spielflächen für Kinder muss auch der Bedarf an öffentlichen Spielflächen für Jugendliche sowie Sport- und Bewegungsflächen gedacht werden. Grünflächen können durchaus mit Bewegungsflächen kombiniert werden (z.B.

Sport im Park oder Bewegungselemente). Auch eine bewegungsfreundliche Gestaltung von Wegen und Plätzen (Vgl. Masterplan für urbane Bewegungsräume) wird angeregt.

## Stadtklima

Die Bebauung muss so geplant werden, dass eine Durchlüftung des neuen Stadtgebietes und der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung im Stadtteil Mühlhausen gegeben ist.

Für eine bessere Durchlüftung sorgen ausreichende Abstände zwischen einzelnen Gebäuden und Vermeidung von gegen die Strömungsrichtung orientierten Gebäuderiegeln oder Blockbebauung. Punktuell höhere Baudichten können realisiert werden, wenn durch entsprechend größere Grünflächen und von Strömungshindernissen freien Flächen die Durchströmung des Wettbewerbsgebietes sowie der Abfluss der Kaltluftmassen gesichert bleiben.

Aus stadtklimatischer Sicht ist eine Grünstäure zwischen unterem Feuerbachtal und Neckartal entlang des Verkehrsweges Weidenbrunnen zu schaffen, die mit ausreichender stadtklimatisch wirksamer Breite die Durchlüftung des Plangebietes sicherstellt und die negativen Auswirkungen des Neubauvorhabens auf den Bestand im Stadtteil Mühlhausen minimiert.

Um die thermische Überlastung im Plangebiet zu minimieren, ist das Plangebiet umfangreich zu begrünen.

- Freiraum- und Straßenbegrünung - unbebaute Bereiche sind zu begrünen,
- Dachbegrünung - flache und leicht geneigte Dächer sollen standardmäßig mindestens extensiv begrünt werden,
- Fassadenbegrünungen



Neben einer grünreichen Strukturierung großzügiger Freiflächen sowie einer insgesamt maßvollen baulichen Dichte sind diese Maßnahmen geeignet, günstige klimatische Bedingungen im Klein- und Lokalklima zu sichern. Die extensive Begrünung lässt sich gut mit über der durchgängigen Begrünung aufgeständert angebrachten Solaranlagen kombinieren. Daneben sind auch intensive Dachbegrünungen als nutzbare Grünanlagen gewünscht.

## Umgang mit Regenwasser

Für das neue Quartier soll ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung entwickelt werden. Die im Plangebiet vorzusehende nachhaltige Regenwassernutzung hat zum Ziel, das anfallende unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Wettbewerbsgebietes zu bewirtschaften, es also zu nutzen, Wasser zu versickern oder der Verdunstung über Vegetationsflächen zuzuführen. Für die bei Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagsmengen sind Speichervolumen im Straßenraum und in den Freiflächen vorzusehen.

anzusetzenden Bemessungsniederschlagsmengen werden von 61-2.3 nachgeliefert

Neben zahlreichen Vorteilen für Mensch und Umwelt bringt eine derartige Niederschlagswasserbewirtschaftung auch Kosteneinsparungen bei der Abwasserentsorgung mit sich. Durch die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser über offenporige Oberflächenbeläge, begrünte Mulden, begrünte Dächer, begrünte Fassaden und sonstige Vegetationsflächen wird das Wasser im natürlichen Kreislauf belassen.



Besonders wirksame Maßnahmen zum Wasserrückhalt an Gebäuden sind insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung. Auf diese Weise angelegte grüne Flächen in dicht verbauten Gebieten entlasten nicht nur das Kanalnetz bei Starkregenereignissen und stützen den Wasserhaushalt, sondern dienen auch der Luftreinhaltung, dem Hitzeschutz und tragen auch zu einer potenziellen Erhöhung der Biodiversität bei. Der Mehrfachnutzen von Dach- und Fassadengrün für die Bewohner/innen zeigt sich letztendlich durch eine Erhöhung der Lebensqualität.

## 29 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 Wohnbaugelände „Schafhaus“ 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 null liegt 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.

Das Amt für Umweltschutz untersucht derzeit Ansätze, um das Überangebot an Abwärme aus dem nahegelegenen Hauptklärwerk Mühlhausen zu nutzen. Dabei besteht auch die Möglichkeit ein Nahwärmenetz aufzubauen, das zur Versorgung des Wohngebiets „Schafhaus“ beitragen kann.

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 ausdrücklich erwünscht. Die Baukörper sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt.

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



Die Installation von Photovoltaikmodulen an geeigneten Fassaden ist frühzeitig in die architektonische Gestaltung zu integrieren. Max. 20% der Dachflächen können für Dachgärten und Aufbauten vorgesehen werden. Die weiteren Dachflächen sollen möglichst durchgängig begrünt und bedarfsgerecht mit über der Begrünung aufgeständert angebrachten Solar-

thermie Modulen oder Photovoltaikmodulen ergänzt werden. Alternativ können die Dachflächen hälftig für Begrünung und Solaranlagen verwendet werden. 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.

## Anlagen

- Zeichengrundlagen
  - Anlage 1 Liegenschaftskataster + Höhen
  - Anlage 2 Digitales Stadtmodell
  
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Fotos
  
- Bauleitplanung:
  - Anlage 4 Regionalplan
  - Anlage 5 Flächennutzungsplan
  - Anlage 6 Natur und Umwelt – Schutzgebiete
  
- Gutachten:
  - Anlage 7 Baugrund
  - Anlage 8 Einzelhandelskonzept
  - Anlage 9 Bemessungsgrundlage für Regenwasserretention
  - Anlage 10 Geruchsgutachten
  - Anlage 11 Schallgutachten
  
- Strukturpläne Mühlhausen
  - Anlage 12 Dokumentation der Bürgerbeteiligung
  - Anlage 13 Broschüre zum städtebaulichen und freiräumlichen Strukturplan
  - Anlage 14 Verkehrsstrukturplan
  
- Anlage 15 Stuttgarter Innenentwicklungskonzept (SIM)
- Anlage 16 Stellplatzsatzung Stuttgart
  
- Schulplanung
  - Anlage 17 Beispiele Schulstandorte
  - Anlage 18 Beispiele pädagogischer Raumstrukturen

Weitere Informationen zur Bürgerbeteiligung: [www.stuttgart-meine-stadt.de](http://www.stuttgart-meine-stadt.de) Projekt:  
Zukunft Mühlhausen