

ENTWURF

Stand: 31.05.2017

Nicht offener Wettbewerb
mit direkt bestimmten Teilnehmern (Einladungswettbewerb)
in Stuttgart, Nordbahnhofstraße 58

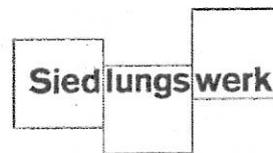
**Wohn- und Geschäftshaus mit
Kinder- und Familienzentrum**



Auslobung

Auslober:

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27 / 29
70180 Stuttgart



Im Einvernehmen mit

der Evangelischen Kirchenpflege Stuttgart

und

der Landeshauptstadt Stuttgart

INHALTSÜBERSICHT

TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.	Allgemeines	Seite 5
2.	Auslober, Betreuer	Seite 5
3.	Aufgabenstellung	Seite 6
4.	Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich	Seite 6
5.	Teilnehmer	Seite 6
6.	Wettbewerbsunterlagen	Seite 7
7.	Leistungen	Seite 7
8.	Preisrichter, Sachverständige und Vorprüfer	Seite 9
9.	Beurteilungskriterien	Seite 10
10.	Prämierung	Seite 10
11.	Beauftragung	Seite 11
12.	Abschluss des Wettbewerbs	Seite 11
13.	Termine	Seite 12

TEIL B WETTBEWERBSAUFGABE

1.	Anlass und Ziel des Wettbewerbsverfahren	Seite 14
2.	Der Bauherr	Seite 14
3.	Baugrundstück	Seite 15
4.	Planungsrecht	Seite 16
5.	Planungsvorgaben	Seite 16

TEIL C NUTZUNGSVORGABEN

1.	Bauprogramm	Seite 20
----	-------------	----------

WETTBEWERBSANLAGEN

TEIL A

AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1. ALLGEMEINES

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung der Richtlinien für Wettbewerbe (RPW 2013) ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. Mit ihrer Teilnahme am Wettbewerb erkennen alle Beteiligten am Verfahren den Inhalt der Auslobung an.

An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer des Landes Baden-Württemberg beratend mitgewirkt.

Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2017-x-xx registriert.

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

- Fristgerechte Abgabe
- Einhaltung der Anonymität, kein absichtlicher Verstoß

2. AUSLOBER, BETREUER

Auslober des vorliegenden Wettbewerbs ist:

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Wettbewerbsbetreuung durch:

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29, 70180 Stuttgart
Herr Hagen Kallfaß
Tel. 0711 / 2381-215
Fax 0711 / 2381-207
Mail hagen.kalfass@siedlungswerk.de

3. AUFGABENSTELLUNG

Ziel ist die Entwicklung des Grundstücks Nordbahnhofstraße 58 in Stuttgart.

Entstehen soll ein Gebäude mit sehr unterschiedlichen Nutzungen, welches einerseits den Bedürfnissen der neuen Bewohnern Rechnung tragen, andererseits auch den Bedürfnissen des umgebenden Quartiers dienen soll. Gesucht wird ein Entwurf, der Wohnungen für alle Kreise der Gesellschaft, ein Kinder- und Familienzentrum und eine große Einzelhandelsfläche in einem Gebäudekomplex nachweist.

4. ART, VERFAHREN, ZIEL, ZULASSUNGSBEREICH

- Der Wettbewerb ist als nicht offener Wettbewerb mit direkt bestimmten Teilnehmern (Einladungswettbewerb) ausgeschrieben.
- Der Wettbewerb ist einstufig und anonym
- Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

5. TEILNEHMER

Folgende acht Teilnehmer sind zum Verfahren eingeladen:

- Bodamer Faber Architekten BDA, Stuttgart
- Danner Yildiz Architekten GmbH, Tübingen
- EMT Architektenpartnerschaft mbB, Eckert Manthos Tagwerker Bauhofer, Stuttgart
- H4A Gesser + Randecker Generalplaner GmbH, Stuttgart
- Hähnig Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen
- Harter + Kanzler Freie Architekten, Freiburg
- Plan 7 Architekten, Stuttgart
- Reichl, Sassenscheidt und Partner, Stuttgart

Eine Zusammenarbeit mit Garten- und Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

5.1 Anonymität

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

6. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

Teil A	Auslobungsbedingungen
Teil B	Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe
Teil C	Nutzungsvorgaben
Anlage 1	Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Übersichtsplan M 1:500
Anlage 3	Bestandsplan mit Höhenangaben M 1:200
Anlage 4	Luftbild vom Plangebiet
Anlage 5	B-Plan (Stgt. 271)
Anlage 6	Grundlage Straßenabwicklung Nordbahnhof-/Eckartstraße
Anlage 7	Raumprogramm Kinder- und Familienzentrum (KiFaz)
Anlage 8	Raumprogramm Wohngruppe
Anlage 9	Raumprogramm Einzelhandel
Anlage 10	Standortfoto Perspektive
Anlage 11	Kennwerte
Anlage 12	Abholschein für das Modell M 1:500
Anlage 13	Verfassererklärung

Die Anlagen werden ausschließlich digital beigelegt. Die ausgegebenen Unterlagen unterliegen zum Teil Urheberrechtsbedingungen und dürfen nur im Rahmen der Bearbeitung dieser Wettbewerbsaufgabe genutzt werden. Das Modell M 1:500 kann ab Erhalt der Wettbewerbsunterlagen gegen Vorlage des Abholscheins (Anlage 12) und nach Voranmeldung unter der angegebenen Adresse abgeholt werden.

7. LEISTUNGEN

Alle eingereichten Unterlagen sind mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch, 6 cm breit) in der oberen rechten Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf den Verpackungen erscheinen.

Berechnungen sind zusammenzuheften, hier ist nur das Deckblatt mit der Kennziffer zu versehen.

Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

Als Planformat ist DIN A0, Hochformat, vorgegeben. Zulässig sind maximal 4 Pläne.

Die farbige Darstellung ist zugelassen.

Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben. Darin einzutragen sind die Raumbezeichnungen entsprechend dem Raumprogramm, Maß- und Flächenangaben sowie die entsprechenden Geschosshöhen.

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen zusätzlich digital im PDF-Format auf USB-Stick einzureichen (ohne Verfassererklärung!).

Im Einzelnen werden gefordert:

- **Lageplan M 1:500**
 - ▶ Gesamtkomposition bzw. städtebauliche Konzeption mit Umgebungsbebauung und Angaben zu Gelände- und Gebäudehöhen vorhanden/geplant
 - ▶ Darstellung der unterschiedlichen Nutzungen
 - ▶ Darstellung der Erschließungsflächen
 - ▶ Freiraumgestaltungsplan mit Darstellung der Einbindung in die Landschaft und Umgebungsbebauung

- **Objektplanung M 1:200**
 - ▶ EG-Grundrisse mit Darstellung der Außenanlagen
 - ▶ Sämtliche zum Verständnis der Arbeit wesentlichen Grundrisse, Ansichten und Schnitte sowie eine Straßenabwicklung entlang der Nordbahnhofstraße und der Eckartstraße.

- **Modell M 1:500**
 - ▶ Einfaches, weißes Modell auf der ausgegebenen Unterlage

- **Perspektive**
 - ▶ Eine skizzenhafte perspektivische Darstellung aus dem Blickwinkel des Standortfotos (Anlage 10), fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht.

- **Berechnungen**
 - ▶ Nachprüfbare Flächenwerte (GRZ, GFZ, Wohnungsmenge, Wohnflächen etc.); siehe Anlage 11
 - ▶ Baumbilanz mit Anzahl der Bäume vorher/nachher, davon geschützt, sowie Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß § 7 Baumschutzsatzung. (www.stuttgart.de/baumschutz/baumschutzsatzung)
 - ▶ Freiflächenbilanz: Angabe der versiegelten, unterbauten und begrüneten Flächen, Flächen für Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

- **Erläuterungsbericht**
 - ▶ Erläuterungen sind in Form von Text und Skizzen auf den Plänen darzustellen.

- **Verfassererklärung**
 - ▶ Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft - Verfassererklärung - gemäß Anlage 13 in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.
Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasser und aller Beteiligten verlangt sowie die Büroanschrift und Telefonnummer (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen).

- **Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen**

8. PREISRICHTER, SACHVERSTÄNDIGE, VORPRÜFER

Die Auslober haben das Preisgericht wie folgt bestimmt und haben es vor der endgültigen Fassung dieser Auslobung gehört. Es setzt sich wie folgt zusammen:

8.1 Preisrichter/-innen mit der beruflichen Qualifikation der Teilnehmer (stimmberechtigt)

- **Prof. Wulf Daseking**, Architekt, Freiburg
- **Stefan Haas**, Freier Architekt, Stuttgart
- **Michael Knecht**, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart
- **Dr.-Ing. Detlef Kron**, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung & Stadterneuerung
- **Alexander Lange**, Freier Architekt, Stuttgart
- **Christof Luz**, Freier Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- **Thilo Mrutzek**, Architekt, Evangelische Kirchenpflege in Stuttgart
- **Peter Pätzold**, Baubürgermeister Landeshauptstadt Stuttgart
- **Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp**, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart

8.2 Stellvertretende Preisrichter/-innen mit der beruflichen Qualifikation der Teilnehmer (kein Stimmrecht)

- **Carolin zur Brügge**, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung & Stadterneuerung
- **Alexander Kentsch**, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart

8.3 Preisrichter/-innen (stimmberechtigt)

- **Siegfried Apfel**, Geschäftsführer, Siedlungswerk Stuttgart
- **Christian Schwinge**, Vorsitzender Gesamtkirchengemeinderat Stuttgart
- **Norbert Tobisch**, Geschäftsführer, Siedlungswerk Stuttgart
- N.N., Stadtrat/-rätin CDU
- N.N., Stadtrat/-rätin Bündnis 90/DIE GRÜNEN
- N.N., Stadtrat/-rätin SPD
- N.N., Stadtrat/-rätin SÖS/LINKE/PluS

8.4 Stellvertretende Preisrichter/-innen (kein Stimmrecht)

- **Jürgen Schilbach**, Geschäftsführer Siedlungswerk, Stuttgart
- **Jörg Schulze-Gronemeyer**, Abteilung Jugend und Soziales, Evang. Kirchenpflege in Stuttgart
- **Jochen Wassner**, Markt und Verkauf, Siedlungswerk, Stuttgart
- N.N., Stadtrat/ -rätin CDU
- N.N., Stadtrat/ -rätin Bündnis 90/DIE GRÜNEN
- N.N., Stadtrat/ -rätin Freie Wähler
- N.N., Stadtrat/ -rätin AfD

8.5 Sachkundige Berater/-innen

- **Diane Achilles**, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung & Stadterneuerung
- **Yasemin Amiguet**, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung & Stadterneuerung
- **Harald Luger**, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart
- **Marcus Meyer**, Bezirksgeschäftsstelle, Siedlungswerk Stuttgart
- **Christoph Welz**, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart
- N.N., Evangelische Kirchenpflege in Stuttgart

8.6 Vorprüfer/-innen

- **Hagen Kallfaß**, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart
- **Gisela Silveira**, Architektin, Siedlungswerk Stuttgart
- **N.N.**, Siedlungswerk Stuttgart
- **N.N.**, Evangelische Kirche in Stuttgart

8.7 Sekretariat / Protokoll

- **Heike Hoffmann**, Siedlungswerk Stuttgart

Der Auslober behält sich vor, weitere Personen unter 8.5, 8.6 und 8.7 zu benennen.

9. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden in gleicher Weise aufgrund nachfolgender Kriterien beurteilt:

- Stadträumliche und stadtgestalterische Qualität der Planung
- Freiraumgestaltung und Ökologie
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Gebiets
- Architektonische Qualität der Objektplanung
- Erfüllung des Raumprogramms und der sozialen sowie funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit
- Wohn- und Aufenthaltsqualität

Die Reihenfolge der Kriterien ist nicht wertend.

10. PRÄMIERUNG

Das Siedlungswerk stellt für den Wettbewerb Preise und Anerkennungen in Höhe von 45.000,00 € (netto) zur Verfügung.

Die Aufteilung der Preise ist wie folgt vorgesehen:

- | | |
|----------|---------------------|
| 1. Preis | 18.000,00 € (netto) |
| 2. Preis | 11.500,00 € (netto) |
| 3. Preis | 6.500,00 € (netto) |

Für Anerkennungen stehen insgesamt 9.000,00 € (netto) zur Verfügung.

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vor Aufhebung der Anonymität vorbehalten.

11. BEAUFTRAGUNG

11.1 Weitere Bearbeitung

Der Auslober wird bei der Realisierung des Bauvorhabens unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie vorbehaltlich der Genehmigung der Beschlussgremien einem der Preisträger die weitere Bearbeitung mit Planungsleistungen mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung gemäß HOAI (§ 33, Leistungsphasen 2-5) übertragen. Gleiches gilt für beteiligte Landschaftsarchitekten.

11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

11.3 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch § 8 (3), RPW, geregelt.

12. ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht das Wettbewerbsergebnis sobald wie möglich öffentlich bekannt. Jeder Wettbewerbsteilnehmer erhält das schriftliche Protokoll der Preisgerichtssitzung.

Sobald Ausstellungstermin und -ort für die Wettbewerbsarbeiten bekannt sind, werden alle Wettbewerbsteilnehmer darüber informiert.

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Modelle können bei der Wettbewerbsorganisation innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Wettbewerbs abgeholt werden.

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von zehn Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellung im Benehmen mit der Architektenkammer Baden-Württemberg.

13. TERMINE

Preisrichtervorbesprechung	am	Freitag, 07.07.2017
Ausgabe der Auslobungsunterlagen mit Modell	am	Donnerstag, 13.07.2017
Rückfragen schriftlich	bis	Freitag, 21.07.2017
Rückfragenbeantwortung schriftlich	bis	Mittwoch, 26.07.2017
Abgabetermin Wettbewerbsarbeit ohne Modell	am bis	Montag, 13.11.2017 16:00 Uhr
Abgabetermin Modell	am bis	Montag, 20.11.2017 16:00 Uhr
Preisgerichtssitzung	am	Freitag, 8.12.2017

Abgabeort

Siedlungswerk GmbH
Abt. Planung, Herr Kallfaß
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Kennwort:

Nordbahnhofstraße 58 , Stuttgart

Modalitäten der Abgabe

Die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden. Die Wettbewerbsarbeit kann auch per Post oder bei einem anderen Transportunternehmen abgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift des Siedlungswerks als Absender zu verwenden.

Abgabe abweichend von der RPW

Abweichend von der RPW werden die Abgabetermine jeweils mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin/Ausschlussfrist festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zum jeweiligen Zeitpunkt an genanntem Ort vorliegen.

Der Auslober

Norbert Tobisch, Geschäftsführer Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau

Michael Knecht, Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau

TEIL B

BESCHREIBUNG DER WETTBEWERBSAUFGABE

Der Teil B enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013.

1. ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBSVERFAHRENS

Die Siedlungswerk GmbH konnte die beiden Flurstücke 9321/1 und 9321/2 Nordbahnhofstraße 58 von der evangelischen Gesamtkirchengemeinde Stuttgart erwerben.

Im Moment befinden sich auf den Grundstücken ein von der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Stuttgart betriebenes Kinder- und Familienzentrum sowie diverse Gemeinderäume, Büros, eine Pfarr- sowie zwei weitere Wohnungen und ein Gemeindesaal. Die vorhandene Bebauung ist in der jetzigen Form nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben und soll deshalb abgebrochen werden.

Da das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, zukünftig aber voraussichtlich in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden soll, wurde von der Stadt Stuttgart eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass weiterhin ein Bedarf besteht für eine 3- bis 4-gruppige Kindertagesstätte mit qualitativ hochwertigen Freibereichen. Darüber hinaus besteht in der Einzelhandelsversorgung im Stadtteil an der Nordbahnhofstraße Bedarf für einen Drogeriemarkt. Neben dem generellen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, besteht der Wunsch nach der Realisierung von Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen. Für das Projekt kommen die Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) zur Anwendung. Ferner sollen wegfallende Spiel- und Bewegungsflächen ersetzt werden.

Alle Vorgaben der Entbehrlichkeitsprüfung werden bei der Auslobung der Wettbewerbsaufgabe berücksichtigt. Die genauen Programmvorgaben sind im Teil C der Auslobung dargelegt.

Ziel des Wettbewerbs ist es, unterschiedliche Planungskonzepte zu erhalten, auf deren Grundlage eine qualifizierte Entscheidung für die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks und die erforderliche Änderung des geltenden Planungsrechts getroffen werden kann.

Das Gesamtprojekt wird vom Siedlungswerk als Bauherr entwickelt und realisiert. Das neue Kinder- und Familienzentrum wird dann von der evangelischen Gesamtkirchengemeinde übernommen.

2. DER BAUHERR

Siedlungswerk GmbH

Das Siedlungswerk wurde 1948 gegründet. Seitdem wurden knapp 30.000 Wohnungen gebaut. Das Bistum Rottenburg-Stuttgart und die Landesbank Baden-Württemberg sind die Hauptgesellschafter. Sitz des Siedlungswerks ist Stuttgart, Geschäftsstellen befinden sich in Böblingen, Freiburg, Heilbronn, Ravensburg, Rottweil, Schwäbisch Gmünd und Ulm.

Neben dem Bau von Eigentumswohnungen, Eigenheimen, Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten und Quartiersentwicklungen nach dem Konzept sozial gemischter Quartiere, betreut das Siedlungswerk Krankenhäuser, Schulen, Pflegeheime und Infrastrukturprojekte. Das Siedlungswerk und sein Tochterunternehmen SW-Verwaltungsgesellschaft mbH verwalten mehr als 20.000 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeeinheiten.

3. LAGE / BAUGRUNDSTÜCK

Das Grundstück mit einer Größe von insgesamt 2.492 m² liegt an der Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße im Nordbahnhofviertel.

Das Nordbahnhofviertel wird im Osten und Westen von den Entwicklungsflächen des zukünftigen Stadtteils Rosenstein umschlossen. Derzeit findet im Zuge der Planung Stuttgart 21 auf der Otto-Umfried-Straße und Eckartstraße und weiter entlang der Nordbahnhofstraße Baustellenverkehr statt, der voraussichtlich bis zur Fertigstellung des Tiefbahnhofes andauert.

In unmittelbarer Nähe im Westen des Baugrundstückes entlang der Eckartstraße befinden sich der Pragfriedhof und die Martinskirche. Der Vorplatz der Martinskirche ist Auftakt des Grünzugs am Pragfriedhof. Dieser setzt sich nach Süden weiter fort und bildet damit eine wichtige Grünverbindung zwischen der Eckartstraße im Norden und der Friedhofsstraße im Süden und dient der Naherholung der Bewohner des Nordbahnhofviertels. Direkt nach dem Vorplatz der Martinskirche sieht der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof (Stgt 271), auf der südlichen Straßenseite der Eckartstraße zwei Baumreihen vor (Anlage 5). Eine Fortführung der Allee auf der gegenüberliegenden Seite entlang des Grundstücks Nordbahnhofstr. 58 wäre wünschenswert. Mit Fertigstellung des Projekts Stuttgart 21 ist die Umgestaltung des Vorplatzes der Martinskirche sowie die Realisierung der Allee an der Eckartstraße vorgesehen.

Im Norden wird das Grundstück an der Nordbahnhofstraße 58 geprägt durch das denkmalgeschützte Eisenbahnerdörfle, mit vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden und heterogenen, kleinteiligen Dachstrukturen. Zwei direkt angrenzende Baublöcke des Eisenbahnerdörfles stehen in direkter Nachbarschaft zum Grundstück und zeichnen sich durch eine Blockrandbebauung mit den historisch bedingten, für Stuttgart typischen Gebäudezwischenabständen (Bauwichen) aus.

An der Kreuzung Nordbahnhof-/Eckartstraße im Nordwesten des Grundstücks befinden sich Wohngebäude, die die gegenüberliegende Blockstruktur der Nordbahnhofstraße mit Bauwichen aufnehmen. In den Erdgeschossen sind Einzelhandel und Nahversorgung untergebracht, im rückwärtigen Bereich stehen sechs geschossige Punkthäuser.

Im Südwesten entstehen an der Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße auf dem gegenüberliegenden, ehemaligen Schmidtgen-Areal fünf- bis sechsgeschossige Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im EG des Eckgebäudes (Bäckereifiliale mit Tagescafé). Auch hier wird das städtebauliche Bild der Blockrandstruktur mit Bauwichen aufgenommen und im rückwärtigen Bereich mit vier- bis sechsgeschossigen Punkthäusern ergänzt. Diese öffnen sich in Richtung Grünanlage und Pragfriedhof.

Die Wohnbebauung ermöglicht den Auftakt zu einer wohnbaulichen Entwicklung an der südlichen Nordbahnhofstraße zwischen Pragfriedhof und Friedhofsstraße, für die aktuell ein Bebauungsplanverfahren läuft.

Im Südosten befinden sich sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude mit geschlossener Baustruktur ohne Bauwiche.

Das Planungsgrundstück stellt ein Bindeglied zwischen der denkmalgeschützten Blockstruktur mit Bauwischen Richtung Norden, den Neubauten auf dem westlich gegenüberliegenden Grundstück und der geschlossenen Blockstruktur mit Flachdächern Richtung Südosten dar. Die Baufluchten der nachbarschaftlichen Bebauung im Süden und im Westen Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße sind zu berücksichtigen.

Das Grundstück hat ein Gefälle entlang der Eckartstraße nach Osten von ca. 2,50 m, entlang der Nordbahnhofstraße nach Süden von ca. 1,50 m.

4. PLANUNGSRECHT

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rosenstein-/Rümelinstraße vom 6. Februar 1997. Der Bebauungsplan setzt aktuell für die Flurstücke Gemeinbedarfsfläche fest.

Für die geplante Nutzungsänderung des Grundstücks ist ein neues Planungsrecht erforderlich. Die für eine Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche notwendige vorgeschaltete Entbehrlichkeitsprüfung wurde im Jahr 2015 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Vorgaben für die Auslobung berücksichtigt.

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs soll im Anschluss an den Wettbewerb ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

5. PLANUNGSVORGABEN

5.1 Städtebauliche Einbindung/Baustruktur

Unterschiedlichste Nutzungen auf engem Raum zusammenfassend, soziale Durchmischung durch unterschiedliche Wohnangebote für den Eigenbedarf, als Mietwohnungen und als Wohngruppe, dem Gemeinwesen dienend mit einem Kinder- und Familienzentrum und zusätzlich eine Gewerbefläche aufnehmend, spiegelt das Grundstück im Kleinen die Urbanität des Nordbahnhofviertels im Großen wieder.

Ziel ist es, trotz dieser unterschiedlichen Vorgaben ein kleines, urbanes Wohnquartier zu schaffen, welches zwar die Maßstäblichkeit und Dichte der Umgebungsbebauung übernimmt, dabei aber nicht auf attraktive Freibereiche mit Aufenthaltsqualitäten verzichtet.

An der Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße ist gewünscht, dass die Bauflucht des Gebäudes Eckartstraße 4a übernommen wird. Diese Bauflucht ist nicht zwingend bis zur östlichen Baugrenze weiterzuführen. Entwurfsbedingt kann ein Versatz auf die Vorderkante des Gebäudes Eckartstraße 16-20 erfolgen. An der Nordbahnhofstraße sollte für die neu zu planenden Gebäude die Bauflucht aus den südlich gelegenen Gebäuden Nordbahnhofstraße 40, 38, ff übernommen werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel ist, vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an Wohnraum in Stuttgart und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, voraussichtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die Abstandsflächen nach LBO sind im Entwurf zu beachten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Orientierung für die Planer werden für folgende Bereiche analog der umgebenden Bebauung Trauf-/ Attikahöhen angegeben:

Im Bereich der Eckartstraße / Ecke Nordbahnhofstraße ca. 279,60 m üNN

Im Bereich der Nordbahnhofstraße zum südlich gelegenen Nachbargrundstück Nordbahnhofstraße 40 ca. 276,60 m üNN

In beiden Bereichen ist ein Dach als Schrägdach möglich. Aufgrund der bewegten Topografie ist das Dach als fünfte Fassade in Stuttgart wichtig, ganz besonders in räumlicher Nähe zum Eisenbahnerdörfle mit seiner kleinteiligen Dachlandschaft.

Der Maximalwert für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 sollten nicht überschritten werden. Maßgeblich für die Berechnung der GRZ ist eine Grundstücksgröße von 2.492 m².

5.4 Gliederung der Baukörper und Fassadengestaltung

An der Eckartstraße wird eine Antwort auf die kleinteilige Gliederung und die Bauweise (Stuttgarter Bauwich) des Eisenbahnerdörfles gewünscht. Die Neubauten sollten stehende Formate aufweisen. Auch die Fassadengestaltung sollte sich in Bezug auf Materialität, Gestaltungselemente mit der bestehenden gründerzeitlichen Nachbarbebauung mit Erkern und Gauben auseinandersetzen. Geschlossene Erdgeschossfassaden sind nicht erwünscht.

5.5 Baumbestand und Grünstruktur

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen in 1 m Höhe sind gemäß der Baumschutzsatzung zu erhalten. Baumfällungen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren als Grundlage für die Baugenehmigung gut zu begründen und in jedem Fall auf ein Minimum zu beschränken.

Aus diesem Grund ist es Wunsch des Auslobers, die im Lageplan (Anlage 3) eingezeichneten Bestandsbäume im Rahmen des Entwurfs mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Bei unumgänglichen Baumfällungen sind die nach § 7 Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen zu ermitteln und, falls möglich, auf dem Grundstück nachzuweisen.

Baumpflanzungen sind möglichst mit Erdanschluss zu planen. Baumpflanzungen auf Tiefgaragen können ausnahmsweise im Verhältnis 1:2 anerkannt werden, sofern das Baumbeet eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm auf mind. 12 m³ aufweist.

Zur Verbesserung des Kleinklimas ist auch eine Fassadenbegrünung möglich. Wunsch wäre es, die neu entstehende Baumallee entlang der westlichen Eckartstraße auch entlang des Grundstück Nordbahnhofstraße 58 fortzuführen.

5.6 Erschließung/Verkehrliche Belange

Das Grundstück ist gut eingebunden in das städtische Straßennetz und liegt an zwei öffentlichen Straßen, an der Nordbahnhof- und an der Eckartstraße. An den ÖPNV ist das Grundstück über die Stadtbahnhaltestellen Milchhof und Mittnachtstraße (U12) angeschlossen, die sich in unmittelbarer Nähe an der Nordbahnhofstraße befinden. Entlang der Nordbahnhofstraße ist eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm gegeben, Fenster Richtung Westen haben Schallschutzanforderungen.

Nach Fertigstellung des Bahnprojekts Stuttgart 21 wird in ca. 500 m Entfernung die S-Bahn-Haltestelle Mittnachtstraße vorhanden sein.

Die Stadtbahnlinie U12 durchfährt die Nordbahnstraße, deshalb ist die Zu- und Ausfahrt aus der bzw. in die Nordbahnhofstraße aufgrund der in der Mittellage liegenden Gleise nicht aus allen Richtungen möglich.

Eine Tiefgaragenzu-/abfahrt kann sowohl über die Nordbahnhof- als auch über die Eckartstraße erfolgen. Die Rampe der Tiefgaragenzufahrt sollte mindestens 6,50 m Breite aufweisen. Ein Wartebereich sowie private Stellplätze sind auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich.

Die Anlieferung des Drogeriemarktes sollte nur über die Eckartstraße erfolgen. Die Zulieferung erfolgt mit einem dreiaxigen LKW. Aufgrund des Entladevorgangs muss der LKW von der Straße aus rückwärts in das Grundstück einfahren. Dies ist an der Nordbahnhofstraße nicht möglich. Der Anlieferbereich sollte möglichst geschlossen ausgeführt werden.

Die Müllabholung sollte über die Eckartstraße erfolgen. Die dauerhaften Müllstandplätze müssen in das Gebäude integriert werden. Die temporären Müllstandorte für die Abholung sind so zu planen, dass sie nicht mehr als 15 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Damit ist gewährleistet, dass die Müllabfuhr die Behälter selbstständig entleeren kann. Die Müllstandorte für Wohnen, Kinder- und Familienzentrums und der Einzelhandelsnutzung müssen voneinander unabhängig sein.

Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ist im Wesentlichen unterirdisch vorzusehen. Für den Einzelhandel ist eine gut anfahrbare Tiefgarage mit 20 Stellplätzen gefordert. Die Verbindung vom Parkdeck in den Eingangsbereich des Verkaufsraumes erfolgt über einen separaten Personenaufzug. Eine zusätzliche Treppenhaus-Anbindung ist nicht notwendig. Dazu kommen vier TG-Plätze für das Kinder- und Familienzentrum und ein Stellplatz pro geplanter Wohneinheit (ca. 40 Plätze) im privaten Teil der Tiefgarage. Bei den Tiefgaragenparkplätzen der Wohnungen sind Doppelparker nicht gewünscht. Auf eine möglichst direkte schwellenfreie Verbindung zwischen Tiefgarage und Erschließungselementen ist zu achten. Die Tiefgaragenzufahrt für alle notwendigen Stellplätze kann gemeinsam erfolgen, notwendig ist dann aber eine Abtrennung der privaten Stellplätze von den öffentlichen Stellplätzen durch eine gesicherte Toranlage. Für das Kinder- und Familienzentrum sollte sichergestellt werden, dass der Kinder-Bringverkehr von der Eckartstraße aus abgewickelt wird. Für das Bringen und Abholen der Kinder sind zwei oberirdisch gut anfahrbare Stellplätze nachzuweisen. Es sollte eine ausreichend große Vorfläche auf Privatgrund vorgesehen werden, die im Interesse der Kindersicherheit ein sicheres Aussteigen ermöglicht. Zusätzlich sind zu den baurechtlich notwendigen Stellplätzen 3 Besucherstellplätze, davon ein Stellplatz behindertengerecht in der Tiefgarage unterzubringen.

Für das Bauvorhaben sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Beschaffenheit herzustellen. Je 50 m² Verkaufsnutzfläche ist nach VwV Stellplätze ein Fahrradabstellplatz für die Einzelhandelsnutzung erforderlich. Diese Stellplätze können sowohl ober- als auch unterirdisch geplant werden. Pro Wohnung sind gemäß VwV Stellplätze zwei Fahrradabstellplätze gefordert, für die Kinderbetreuungseinrichtung kommen auf einen Gruppenraum fünf Fahrradabstellplätze.

Beim Eingangsbereich ist eine Fläche für ca. 12 Fahrradabstellplätze für die Kinderbetreuung einzuplanen.

Die Aufstellflächen müssen gut und leicht erreichbar angeordnet werden, entweder in der Tiefgarage oder überdacht im Freien.

5.7 Energetische Standards

Der Bauherr beabsichtigt, das Projekt im KfW-55-Standard zu errichten, mit einem Energiekonzept, das auch regenerative Komponenten der Energieerzeugung mit einbezieht. Sobald das Wettbewerbsergebnis vorliegt, sollen dazu verschiedene, zukunftsweisende Modelle alternativ untersucht werden.

Das Energiekonzept ist nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

TEIL C

NUTZUNGSVORGABEN

Der Teil C enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

1. BAUPROGRAMM

Die Gesamtbaumaßnahme besteht aus einem Kinder- und Familienzentrum mit einer viergruppi- gen Kindertagesstätte, einer Einzelhandelsfläche mit 700 m² Verkaufsfläche (Drogeriemarkt) und Eigentums- und Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.000 m². Ein Teil der Mietwohnungen wird ausgeführt zur Nutzung für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen.

Die Kindertageseinrichtung soll als Kinder- und Familienzentrum auch für die Familien ein Ort der Begegnung sein und eine verbindende Funktion in das Quartier hinein haben. Die Einrichtung betreut als inklusive Einrichtung mehrere Kinder mit Behinderungen, dies sollte bei den Planun- gen berücksichtigt werden, auch im Raumprogramm, welches in offenem Charakter vielfältige Bewegungsmöglichkeiten bieten soll.

Gemäß dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell sind mindestens 20 % der neugeschaffenen Wohnfläche als geförderter Wohnraum zu realisieren. Dabei ist im konkreten Objekt der geför- derte Wohnraum zu gleichen Teilen in den Förderprogrammen „Sozialer Mietwohnungsbau“ (SMW) und „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) darzustellen. Die Woh- nungen für Menschen mit Beeinträchtigungen werden im Rahmen des Förderprogramms „Sozia- ler Mietwohnungsbau“ erstellt.

Im Einzelnen sind die folgenden Programmpunkte vorzusehen:

1.1 Kinder- und Familienzentrum

Das Kinder- und Familienzentrum sollte entsprechend der Bedarfsberechnung als viergruppige Einrichtung geplant werden. Geplant sind zwei Ganztagesgruppen (GT) 0-3 Jahre, eine GT 0-6 Jah- re und eine GT 3-6 Jahren. Sollte die Planung einer fünften Gruppe möglich sein, wird dies von der Jugendhilfeplanung befürwortet, da in den Planungsräumen Prag/Rosenstein/Nordbahnhof ein hoher Bedarf an Kita-Plätzen 0-6 laut Wartelistenabgleich vorliegt. Zur Realisierung dieses Pro- gramms ist eine Nutzfläche von ca. 710 m² notwendig. Das genaue Raumprogramm ist als Anlage 7 beigefügt. Das Kinder- und Familienzentrum benötigt eine lichte Raumhöhe von 2,75 m.

Grundlage für die Planungen sind die Vorgaben des Kommunalverbands für Jugend und Soziales in Baden-Württemberg (KVJS) und das Standardraumprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart.

1.1.1 Allgemeine Räume

Der Eingang ist die „Visitenkarte“ der Kindertagesstätte und soll einen einladenden und kommu- nikativen Charakter haben.

Dem Foyer kommt als Ort des Ankommens und Abschiednehmens eine besondere Bedeutung zu. Es soll mit ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten auch für Eltern sowie mit einer „Info-Ecke“ ausgestattet sein. Es soll als zentraler Ort und Kommunikationsraum erlebbar sein.

Der Mehrzweckraum soll für besondere Aktivitäten für die Familien auch mit eigenem Zugang abgegrenzt nutzbar sein.

Bei einer mehrgeschossigen Entwicklung der Kindertagesstätte kommt auch der Erschließung eine besondere Bedeutung zu. Die Kindertagesstätte sollte bei einer Mehrgeschossigkeit als ein Haus erlebbar sein. Hierbei spielt die Treppe als räumlich erlebbares Element des Erschließungssystems eine wichtige Rolle. Auch die anderen Erschließungsbereiche sollten – unter Berücksichtigung des Brandschutzes – so angelegt werden, dass sie möglichst mehrfach nutzbar sind, eine besondere räumliche Qualität aufweisen und ggfs. in einzelnen Raumaufweitungen Gruppenaktivitäten (Spielzonen) ermöglichen. Flure, die ausschließlich der Erschließung dienen, sind zu minimieren.

Zum Unterstellen von Kinderwagen ist möglichst im Eingangsbereich ein Raum oder eine witterungsgeschützte Fläche von ca. 15 m² vorzusehen.

Der Windfang sollte eine großzügige Sauberlaufzone erhalten.

Die Garderobe für die Gruppen sollten möglichst bei den Gruppen angeordnet werden. Die einzelnen Garderoben können mit ca. 8 lfm pro Gruppe geplant werden. Es ist auf die ausreichende Breite der Verkehrswege zu achten. Die Garderoben sind so auszulegen, dass sich die Kinder dort an- und ausziehen sowie Jacken, Mützen, Fahrradhelme und Schuhe unterbringen können. Die Garderoben für die Gruppen U3 (Krippen) sollten direkt bei den Gruppen vorgesehen werden.

Das Büro der Einrichtungsleitung sollte in der Nähe des Eingangsbereichs platziert sein.

Im Pausenraum sollte eine Teeküche und die Garderobenschränke der Mitarbeiter vorgesehen werden, Personalstärke ca. 18 Personen.

Auf jeder Etage sollten Toiletten für die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter vorgesehen werden. Die behindertengerechte Toilette kann mit dem Herren-Personal WC gekoppelt werden. Diese sollte sich in der Nähe des Bewegungs- und Mehrzweckraums befinden.

1.1.2 Gruppenbereich KITA 3-6 Jahren (Ü3), eine Gruppe GT 0-6, eine Gruppe GT 3-6

Die Gruppenräume sollten möglichst in Richtung der Außenspielflächen orientiert sein und jeweils an einen Kleingruppen- bzw. Schlafräum an grenzen. Gruppen- und Kleingruppenräume sollten aufgrund der Verkehrsbelastung nicht in Richtung Nordbahnhofstraße angeordnet werden.

Sanitärbereich 3-6-Jährige: Für jeweils 10-12 Kinder werden ein Waschplatz und ein WC benötigt. Zusätzlich sind eine Dusche und ein Stehwickeltisch mit Platz für zwei Mitarbeiter gefordert. Bei Mehrgeschossigkeit ist der Sanitärbereich auf die Geschosse aufzuteilen.

1.1.3 Gruppenbereich Krippe (U3), zwei Gruppen GT 0-3

Für die Gruppen bis 3 Jahren werden zwei Kleinkindräume (Nestbereich) mit je 45 m² und zwei Schlafräume mit je 20 m² benötigt. Die Schlafräume der Kleinkinder grenzen jeweils unmittelbar an den Nestbereich an und können auch als Spielfläche genutzt werden, wenn die Kinder nicht schlafen. Die Schlafräume sollten abzdunkeln und ggfs. lärmgeschützt sein.

Die beiden Sanitärbereiche der Kleinkinder mit Wickelbereich und WC sollten unmittelbar an die Nestbereiche angegliedert werden und sollten, wenn möglich, natürlich zu belüften sein. In einem

der Sanitärbereiche ist eine Dusche vorzusehen. Die Gruppenräume sollen vom Sanitärbereich aus einsehbar sein.

1.1.4 Gruppenbereich KiTa und Krippe

Vier Material- und Lagerräume mit jeweils 7 m² sollten den Gruppenräumen zugeordnet werden. Ergänzend zu den Themen- und Ruheräumen sollte ein Raum für die Sprachförderung vorgesehen werden und ein Turn- bzw. Mehrzweckraum.

1.1.5 Wirtschaftsräume

Zum Betrieb der KiTa wird eine Küche mit Spülküchenbereich und Trockenlager benötigt. Hierfür ist eine Fläche von ca. 40 m² vorzusehen. Bei der Planung des Küchenbereichs ist auf eine sinnvolle Anlieferungsmöglichkeit zu achten.

Der Wasch- und Trockenraum (4 m²) kann mit dem Putzraum (6 m²) gekoppelt werden. Dieser muss mit Wasseranschluss und Ausgussbecken ausgestattet sein.

Für Gebäudetechnik und Müll sollten separate Räume ausgewiesen werden.

1.1.6 Freibereich KiTa/Außenanlagen

Für alle Altersgruppen der KiTa sollten geeignet dimensionierte und orientierte Freianlagen mit separaten Zugängen vorgesehen werden. Der Freibereich sollte ca. 10 m² pro Kind betragen. Eine Anbindung der Außenfläche an die Gruppenräume ist erwünscht.

Vorzuschlagen ist ein Nutzungslayout mit Dimensionierung und Zuweisung der abgetrennten Nutzungsbereiche, insbesondere für die Gruppen U3 und Ü3. Ein ausreichender Sonnenschutz ist erwünscht.

Die Außenanlagen der KiTa können sich teilweise auch auf dem Dach des Einzelhandels befinden.

Für die Außenspielgeräte sollte ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. 20 m² vorgesehen werden.

Wünschenswert wäre es, wenn nicht nur im Hinblick auf erforderliche LBO-Spielflächen, weitere Freiflächen für die Bewohner der Wohnungen vorgesehen würden.

1.2 Einzelhandelsnutzung (Drogeriemarkt)

In das Gesamtprojekt integriert wird eine Einzelhandelsfläche mit einer möglichst rechteckigen Verkaufsfläche von ca. 700 m², bevorzugt mit einem Längen-Breiten-Verhältnis von 4:3, die als Drogeriemarkt genutzt werden soll. Diese Fläche ist auf einer Ebene nachzuweisen, mit einem Eingangsbereich mit Vordach, der von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig und barrierefrei erreichbar sein muss. Dem Eingangsbereich direkt oder indirekt in der Nähe zugeordnet ist eine Einkaufswagenbox mit einer Fläche von ca. 15 m².

Der Verkaufsraum sollte möglichst rechteckig ausgebildet sein, ohne „tote Ecken“ und einer minimalen Anzahl von Stützen. Treppenhäuser, die die oberen Ebenen erschließen, sind möglichst in den Raumecken anzuordnen, wenn sie nicht ganz vermieden werden können. In diesem Bereich ist ein Kunden-WC einzuplanen, das barrierefrei ausgeführt werden muss.

Der gesamte Verkaufsbereich benötigt eine lichte Raumhöhe von 3,80 m von Oberkante FFB bis Unterkante Rohdecke, was eine Geschoßhöhe von ca. 4,25 m erfordert.

Für die Einzelhandelsfläche sind ca. 40 m² Nutzfläche für Personalräume notwendig. Diese Räumlichkeiten sollten möglichst auf Verkaufsflächenebene angeordnet werden. Sie benötigen aber auf jeden Fall zumindest im Bereich des Pausenraums eine natürliche Belichtung und Belüftung.

Die Anlieferung für die Einzelhandelsnutzung sollte über die Eckartstraße erfolgen, mit dreiachsigen LKW, die rückwärts in das Grundstück einfahren. Die dazu erforderlichen Radian sind nachzuweisen. Der gesamte Anlieferbereich für die Ladenfläche muss möglichst eben ausgeführt werden. Die gelieferten Waren werden in die ca. 20 m² große Wareneingangsschleuse mit Vordach eingebracht. Diesem Raum zugeordnet ist das Warenlager in einer Größe von 100 m². Das Warenlager befindet sich im Idealfall auf der Ebene des Verkaufsraumes. Es kann aber auch im Untergeschoss angeordnet sein, dann über einen Lastaufzug angebunden an die Wareneingangsschleuse. Der Lastenaufzug muss eine Größe aufweisen, die den Transport von zwei Europaletten gleichzeitig ermöglicht.

Für die Ladenfläche ist ein Müllraum mit ca. 20 m² nachzuweisen auf der Ebene Verkaufsraum, angebunden an den Anlieferbereich. Der Müllraum kann gebäudeintegriert ausgeführt werden, oder aber als eigenständiges Bauwerk im Freibereich stehen.

Das genaue Raumprogramm ist als Anlage 9 beigefügt

1.3 Wohnungsbau

Im Gesamtprojekt sollen ca. 40 Wohnungen entstehen mit zusammen mindestens 3.000 m² Wohnfläche. Zur Einhaltung der Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) sind davon 600 m² für geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Trotz der aus den Vorgaben resultierenden Verdichtung und der Nutzung des Gesamtprojektes in der Mischung aus Gewerbe und Wohnen erwartet der Auslober Lösungsansätze auch für einen hochwertigen attraktiven Wohnungsbau mit hellen, freundlichen Wohnungen für die unterschiedlichsten Wohnformen.

Auch bei der geforderten hohen Gestaltungsqualität und der notwendigen guten Funktionalität wird auf eine wirtschaftliche Konzeption und auf kostenoptimiertes Bauen großen Wert gelegt. Deshalb sollte u.a. die Zahl der Erschließungselemente begrenzt werden, lange Laubengangerschließungen sind aber nicht gewünscht.

Alle Wohnungen sollen barrierefrei erreichbar sein über Erschließungselemente mit Aufzügen, die eine direkte Anbindung an die private Tiefgarage haben.

Für den Wohnungsbau ist eine Geschosshöhe von 3,00 m erforderlich.

1.3.1 Eigentumswohnungen

Insgesamt sind ca. 30 Wohnungen nachzuweisen mit zusammen mindestens 2400 m² Wohnfläche. Das Wohnungsgemeinde sollte sich zusammensetzen aus:

- 15 % 2-Zimmer-Wohnungen mit 60-65 m² Wohnfläche,
- 50 % 3-Zimmer-Wohnungen mit 75-85 m² Wohnfläche und
- 35 % 4-Zimmer-Wohnungen mit 95-105 m² Wohnfläche

1.3.2 Mietwohnungen, gefördert

Die geförderten Mietwohnungen mit zusammen ca. 600 m² Wohnfläche sollen in unterschiedlichen Förderprogrammen realisiert werden. Gemäß SIM sind 50 % der Fläche, hier also 300 m² als Mietwohnungen „Sozialer Wohnungsbau“ nachzuweisen und 50 % als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Mietwohnungen „Sozialer Wohnungsbau“ (SMW) als Wohngruppe

Es ist vorgesehen, den kompletten Bereich „Sozialer Mietwohnungsbau“ bei diesem Projekt mit Wohnungen für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen auszubilden. Diese Wohnungen sollen vom Körperbehinderten-Verein Stuttgart (KBV) angemietet und betreut werden.

Nachzuweisen sind ca. sechs Ein-Personen-Wohnungen gemäß § 35 (1) Landesbauordnung mit zwei Zimmern und einer Wohnfläche von 45 bis 60 m², mit jeweils einem für die Nutzergruppe geeigneten Freibereich.

Allen Wohnungen zugeordnet ist ein Büroraum mit ca. 12 m² für die Betreuungsperson. Zusätzlich soll im Eingangsbereich ein Rollstuhlstellraum entstehen, der Platz bietet für mindestens sechs große Straßen-Rollstühle. Das Raumprogramm ist als Anlage 8 beigefügt

Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME)

Nachzuweisen sind vier Wohnungen mit zusammen ca. 300 m² Wohnfläche mit folgendem Wohnungsgemeinde:

- 1 x 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 bis 65 m² Wohnfläche
- 1 x 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 bis 80 m² Wohnfläche
- 2 x 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 bis 95 m² Wohnfläche

1.3.3 Allgemeine Anforderungen an alle Wohnungen

Hochwertige und attraktive Wohnungen zeichnen sich nicht nur durch eine gute Belichtung und Belüftung aus, sondern auch durch stimmige Grundrisskonzepte. Hier sollte durch eine große Wohnungsvielfalt in den Grundrissen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse Raum geschaffen werden. Für alle Grundrisskonzepte gilt der Wunsch nach außenliegenden Küchen. Auch natürlich belichtete Bäder sind beliebter als innenliegende Räume, lassen sich aber nicht überall realisieren. Alle Wohnungen sollten über einen geschützten großzügigen Freibereich verfügen.

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Stuttgart, den