

Teil A

Allgemeine Informationen zu Bauherrin und Betreuung

1.1.0 Bauherr

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Geschäftsführer Samir Sidgi und Helmuth Caesar,
Augsburger Strasse 696, 70329 Stuttgart

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) ist ein Unternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart und wurde vor über 80 Jahren gegründet. Heute zählt die SWSG zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg.

Als wirtschaftlich starkes Wohnungsunternehmen stellt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) lebens- und preiswerten Wohnraum zur Verfügung. Die SWSG ist mit rund 18.000 Wohnungen einer der wichtigsten Vermieter in der Landeshauptstadt.

1.1.1 Betreuung Vergabeverfahren, Organisation und Vorprüfung

ARCHITEKTUR 109

Mark Arnold + Arne Fentzloff PartGmbB
Freie Architekten BDA
Hohnerstraße 23, 70469 Stuttgart
Fon +49(0)711-5050818-0
info@architektur109.de

Teil B

Beschreibung des Verfahrens, Abschluss eines Einzelvertrages aufgrund der Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen

1.2.0 Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH beabsichtigt den Neubau von Personalwohngebäuden für das Klinikum Stuttgart mit ca. 268 Einzelappartments, 24 Wohnungen und 36 Wohngemeinschaften, sowie einer Tiefgarage mit 200 Stellplätzen, am Prießnitzweg in Stuttgart - Bad Cannstatt als Ersatz für die bestehende Zeilenbebauung.

1.2.1 GDW Rahmenvereinbarung

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat auf Grundlage eines europaweiten Verhandlungsverfahrens mit neun Auftragnehmern (jeweils ein bauausführendes Unternehmen in Kooperation mit einem Architekturbüro) eine Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen abgeschlossen. Dieses Verhandlungsverfahren wurde vom Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen unter Federführung des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat mit dem Ziel durchgeführt, Wege zu finden, wie der Wohnungsknappheit gerade in Ballungszentren begegnet werden kann. Zur Umsetzung dieses Zieles beabsichtigen die Rahmenauftraggeber die schnellstmögliche schlüsselfertige Errichtung serieller Wohnungsbauvorhaben. Insbesondere soll damit kommunalen Wohnungsunternehmen, die öffentliche Auftraggeber sind und unter das Vergaberecht fallen, die Möglichkeit eröffnet werden, die bereits vorgeplanten Wohnungsbauvorhaben nach entsprechender Einzelkonfiguration abzurufen.

1.2.2 Ausführung des Neubauprojektes im Einzelabruf

Die SWSG ist berechtigt, auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung Bauaufträge für konkrete Bauvorhaben mit Auftragnehmern der Rahmenvereinbarungen abzuschließen. Gegenstand dieser Bauaufträge ist die schlüsselfertige Errichtung des jeweiligen Einzelbauvorhabens. Dieser umfasst alle Planungen, Bauleistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben funktions-, betriebs- und bezugsfertig herzustellen. Der Abruf von Bauleistungen (Einzelabruf) auf Grundlage der Rahmenvereinbarung erfolgt nach § 4a EU Abs. 4 Nr. 3 VOB/A i.V.m. § 5 Rahmenvereinbarung.

Zur Verwirklichung des Neubauvorhabens im Prießnitzweg 18-22 konsultiert die SWSG sämtliche Auftragnehmer der Rahmenver-

einbarung in Textform und setzt ihnen eine ausreichende Frist für die Abgabe des Angebots. Mit Hilfe der Zuschlagskriterien aus der Rahmenvereinbarung wird von einem Gutachtergremium das beste Angebot ausgewählt, auf das der Zuschlag erteilt wird.

Die Qualität wird mithilfe eines Wettbewerbes unter den 9 Auftragnehmern um die beste städtebauliche, architektonische, baulich-konstruktive und wirtschaftliche Lösung der gegebenen Aufgabenstellung gesichert. Die Gutachtersitzung lehnt sich an die Vorgaben zur Durchführung Städtebaulicher Wettbewerbe der LHS Stuttgart an (Merkblatt vom 14.12.2016).

Teil C

Einigung über den Einzelauftrag: Fachgremium, Leistungen, Zuschlagskriterien, Termine Einzelabruf, Konsultation der Auftragnehmer

1.3.0 Teilnehmer

Aufgefordert werden die **9 Unternehmen und Architekturbüros**, die in der Rahmenvereinbarung Serielles und Modulares Bauen (RV) als „Auftragnehmer“ genannt sind:

- 01 Lechner Immobilien Development, Frankfurt/M
Planquadrat Elfers Geskes Krämer, Darmstadt
- 02 AH Aktiv-Haus, Stuttgart
Werner Sobek, Stuttgart
- 03 Max Bögl Modul, Sengenthal
Bögl Gierer Architekten, München | Pbb, Ingolstadt
Stefan Lippert Architekten, Berlin
- 04 GOLDBECK Nordost/GOLDBECK Ost Ludwigsfelde
- 05 ALHO Systembau, Morsbach
Koschany Zimmer Architekten, Essen
- 06 Solidbox, Heek
Roxeler Ingenieurgesellschaft, Münster
- 07 Lukas Lang Building Technologies, Wien (A)
WGA ZT, Wien (A)
- 08 MBN Bau, Georgsmarienhütte
Patriarche., Paris (F)
- 09 Ed. Züblin/Bereich Ulm, Neu-Ulm
Hullak Rannow Architekten, Ulm

Für die Bearbeitung der Lösungsansätze wird die Einbindung eines **Landschaftsarchitekten** seitens der Bauherrschaft gefordert.

1.4.0 Bewertungsgremium

Die Bauherrschaft hat das Bewertungsgremium in nachstehender Besetzung gebildet:

1.4.1 Stimmberechtigtes Fachgremium

01. Peter Pätzold, Stuttgart
Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt
02. Dr. Detlef Kron, Stuttgart,
Leiter Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
03. Helmuth Caesar, Geschäftsführung SWSG, Stuttgart
04. Prof. Dörte Gatermann, Architektin, Köln
05. Markus Müller, Architekt, Stuttgart,
Kammerpräsident der AK Baden-Württemberg
06. Prof. Gunther Laux, München
07. Dipl.-Ing. Barbara Hutter, Landschaftsarchitektin, Berlin
08. Prof. Klaus Theo Brenner, Berlin

- 1.4.2 Stellvertretendes Fachgremium**
01. Angela Weiskopf, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart, Abteilungsleitung Städtebauliche Planung Neckar
 02. Frau Prof. Cornelia Bott, Landschaftsarchitektin, Stuttgart
- 1.4.3 Stimmberechtigtes Sachgremium**
01. Thomas Fuhrmann, Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, Stuttgart
 02. Samir Sidgi, Vorsitzender Geschäftsführer SWSG, Stuttgart
 03. Dr. Alexander Hewer, Vorstand Klinikum Stuttgart
 04. Beate Bulle-Schmid, CDU,
 05. Andrea Münch, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 06. Udo Lutz, SPD
 07. Luigi Pantisano, SÖS-LINKE-PluS
- 1.4.4 Stellvertretendes Sachgremium**
01. Iris Ripsam, CDU
 02. Björn Peterhoff, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 03. Michael Conz, FDP, Dr. Matthias Oechsner, FDP
 04. Hannes Rockenbauch, SÖS-LINKE-PluS
- 1.4.5 Sachverständige**
01. **Bernd Marcel Löffler**,
Bezirksvorsteher Bad Cannstatt, Stuttgart
 02. Martin Hasenmaile, Architekt, Leiter Projektkonzeption SWSG
 03. Susanne Wehle-Faiß, Architektin, Stuttgart
Städtebauliche Planung Neckar
 04. Marlen Bräuer, Stadtplanerin, Stuttgart
Städtebauliche Planung Neckar
 05. Erek Müller,
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
- 1.4.6 Vorprüfung**
- Die Vorprüfung erfolgt durch **ARCHITEKTUR 109**, Stuttgart
 Mark Arnold, Architekt, Stuttgart
 Arne Fentzloff, Architekt, Stuttgart
 Claire-Cécile Otterbach, Architektin, Stuttgart
 Die Vorprüfung der Rettungswege und des Brandschutzes erfolgt durch ein brandschutzsachverständiges Ingenieurbüro.

1.5.0 Bearbeitungsunterlagen und Ausgabe

Den Teilnehmern werden die digitalen Bearbeitungsunterlagen zum Download bereitgestellt und das Modell zugesandt. **Es wird gebeten, die Unterlagen zu prüfen und den Eingang zu bestätigen.**

Anlage 01: swsg1 _ A01 _ Luftbild _ Wettbewerbsgebiet.pdf

Anlage 02: Bebauungspläne

swsg1 _ A02a _ Baurecht _ B-Plan.pdf

swsg1 _ A02b _ B-Plan _ Brenzstraße.pdf

swsg1 _ A02c _ B-Plan _ Espan.pdf

Anlage 03: swsg1 _ A03 _ Leitungsauskuft.pdf

Anlage 04: Lageplan/Geländeschnitt im Maßstab 1:500

mitbest. Bebauung, Wegeführung und Höhenquoten

Darstellung der Blickbeziehung vom Aussichtspunkt

swsg1 _ A04a _ Lageplan _ Hoehenquoten.dwg

swsg1 _ A04b _ Lageplan _ Hoehenquoten.pdf

swsg1 _ A04c _ Lageplan _ Hoehenlinien.dwg

swsg1 _ A04d _ Lageplan _ Hoehenlinien.pdf

Anlage 05: Raumprogramm / Berechnungsformblatt

swsg1 _ A05a _ Raumprogramm.xls

swsg1 _ A05b _ Raumprogramm.pdf

Anlage 06: Gutachten über Baumbestand

swsg1 _ A06a _ Plan _ Baumbestand.pdf

swsg1 _ A06b _ Gutachten _ Baumbestand.pdf

Anlage 07: swsg1 _ A07 _ Artenschutz _ Quetz _ 2017-2018.pdf

Anlage 08: swsg1 _ A08 _ Bodengutachten.pdf

Anlage 09: swsg1 _ A09 _ Luftbilddauswertung.pdf

Anlage 10: swsg1 _ A10 _ Grundstück _ und _ Bauphasen.pptx

Anlage 11: swsg1 _ A11 _ Modellgrundplatte M 1:500

Anlage 12: swsg1 _ A12 _ Stellungnahme AfUmweltschutz.pdf

Anlage 13: swsg1 _ A13 _ Anbindeschema.pdf

Anlage 14: Angebotserstellung

swsg1 _ A14a _ Angebotserstellung.xls

swsg1 _ A14b _ Angebotserstellung.pdf

Anlage 15: swsg1 _ A15 _ Verfassererklärung.docx

Anlage 16: swsg1 _ A16 _ Einwilligungserklärung.pdf

1.6.0 Datenschutz

Den Bietern/Bietergemeinschaften werden die Bearbeitungsunterlagen ausschließlich zur Teilnahme am Verfahren zur Verfügung gestellt. Eine Weiterverarbeitung und Weiterverwendung des Datenbestands für andere, nicht beauftragte Planungsaufgaben ist unzulässig. Nach Abschluss und Beendigung der Arbeiten sind **die Teilnehmer verpflichtet, die übergebenen Daten auf allen elektronischen Speichermedien ohne zusätzliche Aufforderung zu löschen.** Grundsätzlich sind alle Unterlagen der Ausloberin vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Ausloberin.

1.7.0 Geforderte Leistungen und Angebot

Die geforderten Leistungen und das Preisangebot sind schriftlich und in deutscher Sprache und die Präsentationspläne in Papierform ungefaltet im **Planformat auf 80 x 120 cm, Querformat**, einzureichen. Die Anzahl der Pläne ist freigestellt. Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen mit dem Namen der Bewerbergemeinschaft zu kennzeichnen.

a. Preisangebot

Das Preisangebot, in dem die Kostengruppen 300, 400 und 700 gemäß DIN 276 in 10er Schritten separat ausgewiesen werden, ist 1-fach in geschlossenem Umschlag einzureichen. Alle Preisangaben verstehen sich, sofern nicht anders gefordert, inkl. MwSt.

Grundstücksbezogene Kosten/zusätzlich geforderte Leistungen sind separat anzubieten und im open-book Verfahren anzugeben.

b. Planunterlagen, Berechnungen, Erläuterungen und Modell

Aufgrundlager zur Verfügung gestellten Unterlagen sind folgende Leistungen, unter Einbeziehung des Raumprogramms zu erbringen:

- 11 Lageplan M. 1:500 in genordeter Darstellung
Städtebaulicher Gesamtzusammenhang in genordeter Darstellung mit Aufsicht auf die Gebäude und Eintragung der
 - a. Geschosszahl und Dachform
 - b. Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung**
 - c. Gestaltung Außenbereich mit Frei- und Verkehrsanlagen innerhalb des Wettbewerbsgebietes
- 12 Schnittführung Ost - West Aussichtspunkt Galgenberg M. 1:500
- 13 Grundrisse M. 1:200 in genordeter Darstellung
 - a. Darstellung der Freiflächengestaltung mit den Anschlüssen** an die angrenzenden Gebäude.
 - b. Eintragung der Raumnummer und Raumbezeichnung
 - c. Die Führung der Gebäudeschnitte ist einzutragen
 - d. Darstellung der Rettungswege/Brandschutzkonzept
 - e. Je ein Wohnungstyp ist exemplarisch zu möblieren
- 14 Notwendige Schnitte M. 1:200
Schnittführung parallel und quer zum Gebäude einschl. der Darstellung des vorhandenen und geplanten Verlaufs der Geländeoberkante mit Festlegung der EFH bezogen auf NN.
- 15 Notwendige Ansichten M. 1:200
Alle zum Verständnis der Arbeit notwendigen Ansichten, insbesondere alle Ansichten zu den öffentlichen Räumen.

- 16 Aussagekräftiger Fassaden-Schnitt, M. 1:50
mit Grundriss, Ansicht über alle Geschosse mit Bauteilangabe
und Erläuterung.
- 17 Perspektivische Darstellungen
Das Entwurfskonzept ist durch zwei perspektivische Darstellungen
bis zu einer Größe von DIN A3 (Handskizzen sind ausreichend)
darzustellen. **Die Standorte und Blickrichtungen sind in
Anlage: swsg1_A04d_Lageplan_Hoehenlinien.pdf markiert.**
- 18 Erläuterungsbericht über Ableitung und Ziele des Lösungsansatzes
- Leitidee
 - Städtebauliches, freiraumplanerisches und
architektonisches Konzept
 - Erschließung Besucher und Andienung | Entsorgung
 - Konstruktion und Materialien
 - Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- 19 Modell M. 1:500, als einfaches Massenmodell
- 2.0 Prüfbare Berechnungen (analog + digital) mit Nachweis
auf separatem Plansatz. Die Berechnungspläne müssen
vollständig sein, die Hauptmaße sind einzutragen.
- Nachweis der Raumprogrammfläche (Soll-Ist-Vergleich)**
 - Planungswerte nach DIN 277 (BRI, BGF, Wohnfläche)**
 - Berechnung der GRZ und GFZ
- Sämtliche Pläne sind als Prüfgrundlage in digitaler Form im
Dateiformat dxf/dwg oder vwx abzugeben (USB oder CDRom).
- 2.1 Präsentationspläne als pdf-Format (USB oder CDRom)
Orientierungsgröße: 300 dpi bei DIN A4
- 2.2 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

1.8.0 Zuschlagskriterien

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Angebote die Kriterien anhand der funktionalen Leistungsbeschreibung Punkt 4 Teil A anwenden. **Eine geringfügige Anpassung dieser Kriterien stellt sich wie folgt dar:**

A. Qualität und Innovation	max. 100 Punkte	60%
A1. Städtebauliche und architektonische Qualität	max. 40 Punkte	
A2. Funktionale Qualität	max. 20 Punkte	
A3. Ökologische Qualität	max. 20 Punkte	
A4. Technische Qualität	max. 20 Punkte	

Die Arbeit kann persönlich oder über einen Zustelldienst an die folgende Adresse abgegeben werden:

ARCHITEKTUR 109 | Hohnerstraße 23 | 70469 Stuttgart

Das Bewertungsgremium tagt voraussichtlich am **25. 10. 2019**

1.10.1 Bindefrist der Angebote

Der Bieter/die Bietergemeinschaft erklärt im Angebot, dass die Frist für die Annahme des Angebotes am **13.12.2019** endet.

Die Zuschlagsfrist endet am **06.12.2019**

Stuttgart, den ##. ##. 2019

Abrufberechtigter

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Geschäftsführer Samir Sidgi und Helmuth Caesar

Teil D

Konkretisierung des Bauauftrages

2.0.0 Planungsgebiet

Im Lageplan ([swsg1_A04d_Lageplan_Hoehenlinien.pdf](#)) ist die Planungsgrenze **hellblau** hinterlegt und die projektierte Grundstücksgrenze **rot gestrichelt** umrandet.

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Bad Cannstatt auf dem Gelände des Klinikum Stuttgart-Krankenhaus Bad Cannstatt. **Bestehend aus zwei Teilflächen: der westlichen Parkplatzfläche und dem östlich angrenzenden, bisher mit drei typengleichen Wohnzeilen, bebauten Baugrundstück.**

Das Grundstück beginnt im Westen bei einer mittleren Höhe von ca. 270 m ü. NN und steigt nach Osten um ca. 11 m an auf ca. 281 m ü. NN. Die anrechenbare Grundstücksgröße umfasst ca. 12.000 m².

Die Bebauungsstruktur entlang dem südlich verlaufenden Baumannweg ist überwiegend durch eine dem Hang folgende dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise gekennzeichnet. Westlich zum Grundstück grenzt eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise mit Flachdächern und auf der Nordseite schließen Funktionsgebäude des Klinikums und deren Freiflächen an.

Ziel ist die Verwirklichung des angegebenen Raumprogramms, sollte dies nicht mit der projektierten anrechenbaren Grundstücksfläche von 11.851 qm möglich sein, kann diese bis auf 12.200 qm erweitert werden. Die Planungsgrenzen sind einzuhalten.

2.1.0 Galgenberg

Östlich an das Planungsgebiet grenzt der heute als öffentliche Grünfläche genutzte Galgenberg an. Dieser ist von östlicher Seite aus über die Tannenbergsstraße zugänglich; vom Priëbnitzweg und vom Planungsgebiet aus führen Trampelpfade zu dieser Anlage. Der Hochpunkt mit ca. 293 m ü. NN bietet eine Rundumsicht und stellt eine Blickbeziehung in die Innenstadt dar. Diese Blickbeziehung ist bei der Planung zu berücksichtigen. **Die Zugänglichkeit dieses Aussichtspunktes vom Planungsgebiet aus ist sicherzustellen und der freie Blick in Richtung Westen soll in der weiteren Entwurfsarbeit Berücksichtigung finden ([swsg1_A10_Grundstück_und_Bauphasen.pptx](#)).**

2.2.0 Bauphasen

Die Bebauung erfolgt aus organisatorischen Gründen in zwei Bauphasen (**swsg1_A10_Grundstück_und_Bauphasen.pptx**). Die im Schaubild dargestellte schematische Abrenzung zwischen Baufeld A und C ist variabel und kann der individuellen Planung angepasst werden. Grundlage ist jedoch, 150 Wohneinheiten im 1. BA zu erhalten.

2.3.0 Baumbestand

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH hat den Baumbestand auf dem Planungsgebiet erhoben und bewertet. Das Ergebnis ist im Gutachten detailliert wiedergegeben (**swsg1_A06b_Gutachten_Baumbestand.pdf**). Diese sind bei der Planung nach Möglichkeit zu berücksichtigen; ggf. sind entsprechende Ersatzpflanzungen planerisch vorzusehen.

2.4.0 Wechselbeziehung zur Umwelt / ökologische Belange

Im Zusammenhang mit den sich verändernden klimatischen Bedingungen ist das Thema klimaangepasstes und ökologisches Bauen von großer Relevanz.

Zu fordern sind neben den Aspekten EnEV Maßnahmen zur

- Qualitätvolle 5. Fassade mit Integration der Haustechnik Dachbegrünung für Gebäude und TG einschl. Vorrüstung für Photovoltaik
- Als Ideenteil ist ein Regenwassermanagement zu entwickeln, mit dem Ziel, das Regenwasser möglichst über Vegetationsflächen zu verdunsten.
- Artenschutzmaßnahmen sofern das beauftragte Gutachten (**swsg1_A07_Artenschutz_Quetz_2017-2018.pdf**) eine Notwendigkeit für derartige Maßnahmen ergeben sollte.
- Bildung einer Grünverbindung als Kaltluftschneise (**swsg1_A12_Stellungnahme AfUmweltschutz.pdf**)

2.5.0 Erschließung und Parkierung

Das Gebiet hat eine Anbindung an den ÖPNV: S-Bahn, U-Bahn und Stadtbusse. Der Individualverkehr wird von Westen über den Priebnitzweg geführt.

Die zukünftige westliche Grenze zwischen dem bestehenden Parkplatz und dem Baugrundstück wird im Verfahren als gesetzt betrachtet. Der Nachweis notwendiger Stellplätze erfolgt in einer zu planenden Tiefgarage auf dem Baugrundstück, deren Zufahrt über den bestehenden westlichen Parkplatz führt. Es ist vorgesehen, die Tiefgarage der Personalwohngebäude ebenerdig über den Parkplatz zu erschließen. Falls diese Erschließung durch eine zukünftige Überbauung des bestehenden Parkplatzes gekappt wird, soll eine Verbindung beider Tiefgaragen in Ebene -1 (Orien-

tierungshöhe: 3 m unter bestehendem Parkplatz) erfolgen. Die Möglichkeit der unterirdische Verbindung ist zu berücksichtigen. (swsg1_A13_Anbindeschema.pdf). Für die Elektromobilität sind 20% der Kfz-Stellplätze mit Ladeinfrastruktur vorzurüsten.

Für die Tiefgarage ist ein separater Zugang zum Krankenhaus zu erstellen.

Je Appartement sind 1 Fahrradstellplatz und je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze (ca. 1,8 m²/Stellplatz) vorzuhalten. Die Lage der Fahrradabstellplätze wäre ebenerdig an Treppenhäusern / Eingängen ideal. Im Untergeschoss sind sie über Rampen zu erschließen. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen.

2.6.0 Nutzungskonzept

Die Neubebauung auf dem Baugrundstück setzt ein Wohngemeinschaft für 400 Personen voraus, die in drei Wohnungstypologien unterteilt sind:

268 Apartments mit ca 27 m ²	268 Personen
36 WGs für 3 Personen mit ca. 115m ²	108 Personen
24 Wohnungen mit ca 60-90 m ²	24 Personen
	(Angestellte mit Familie)

Die **1-Personen-Apartments** mit ca. 27 m² Wohnfläche einschl. Balkon haben die nachfolgende Ausstattung:

Duschbad	
Küchenzeile	1,50 – 1,80 m
Bett	1,20 x 2,00 m
Schrank	1,20 x 0,60 m

Die **Wohngemeinschaften** für jeweils 3 Personen haben eine Wohnfläche von ca. 75 m² einschl. Balkon und sind ausgestattet mit

3 x Bewohnerzimmer ca. 13m ²
Bad mit Dusche + Waschmaschine
Wohnküche

Zu überprüfen ist die Möglichkeit der Zusammenlegung von Wohnküche + 1 Bewohnerzimmer zu Wohnzimmer + Esszimmer, damit könnte eine 3 Zi-Wohnung als Nutzungsfolge entstehen.

Die **Wohnungen** werden nach folgendem Schlüssel aufgeteilt und ausgestattet.

8 x 2 Zi. mit 60 m ² - Bad mit Dusche, WC, WM
8 x 3 Zi. mit 75 m ² - Bad mit Badewanne, WC, WM
8 x 4 Zi. mit 90 m ² - Bad mit Badewanne, Dusche, WM, WC extra

Die vorgegebenen Wohnflächen dürfen max. 5 % variieren (swsg1_A05b_Raumprogramm.pdf).

3.0.0 Verbindliche Vorschriften und Hinweise

Plandarstellungen außerhalb des Planungsgebietes zur Verdeutlichung der städtebaulichen Verknüpfung sind sinnvoll und zugelassen. Es wird jedoch dringend empfohlen, die Zielvorstellungen der Bauherrschaft zu beachten.

3.1.0 Verordnungen

Bei der Planung sind folgende Richtlinien zu beachten:

1. LBO Baden-Württemberg
2. Barrierefreiheit nach LBO
3. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2016)
4. Stellplatzverordnung BW

3.2.0 Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist Teil des vom Gemeinderat am 20.07.1970 beschlossenen Bebauungsplan Espan 1970/40. (**swsg1_A02c_B-Plan_Espan.pdf**) Die Berechnung der Grund- und Geschossfläche ist detailliert erläutert in (**swsg1_A02a_Baurecht_B-Plan.pdf**). Die Genehmigungsfähigkeit auf dieser Grundlage ist nachzuweisen.

3.3.0 Brandschutz /Rettungswege

Die einschlägigen Brandschutzvorschriften der LBO BW und deren Ausführungsverordnungen sind zu beachten. Im Lageplan sind die Rettungswege und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr zu berücksichtigen und darzustellen.

3.4.0 Baugrund, Grundwasser, Altlasten und Kampfmittel

Das Bodengutachten und die und die Luftbilddauswertung sind beigelegt als (**swsg1_A08_Bodengutachten**) und (**swsg1_A09_Luftbilddauswertung**).

4.0.0 Planungsziele und Vorgaben

Ziel ist es, städtebauliche, landschaftsplanerische sowie architektonische Lösungsansätze für die Umsetzung der beschriebenen Planungsaufgabe zu finden. Folgende Themen sind dabei von besonderer Bedeutung:

Städtebaulichen Rahmenbedingungen

- Einbindung in die städtebauliche Struktur, Topographie, Höhenentwicklung, Körnung
- Bildung eines attraktiven Quartiers mit eigener Identität
- Einbindung der Höhenentwicklung in den städteb. Kontext,
- Gewährleistung der Blickbeziehung vom Aussichtspunkt

Galgenberg in den Stuttgarter Talkessel

- **Definition und Gestaltung der Übergänge zu den** unterschiedlichen öffentlichen Räumen: Prießnitzweg (Parkplatz), Baumannweg, zum Krankenhaushaus Bad Cannstatt, zur freien Landschaft
- Raumbildung und differenzierte, klare Zuordenbarkeit der Außenräume

Freiraumkonzept

- Entwicklung eines Freiraumkonzeptes, das dem Standort am Ortsrand und der Topographie Rechnung trägt
- Schaffung neuer Wegeverbindungen von der Bebauung zum Aussichtspunkt Galgenberg

Die Außenanlagen der Wohnbebauung sollen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner bieten und eine Identität schaffen. Der gemäß LBO erforderliche Spielplatz ist in ein Gesamtkonzept zu integrieren und auf die Alltagstauglichkeit zu überprüfen.

Für aufgewertete Freiflächen soll ein aussagekräftiges Bepflanzungskonzept mit möglichst erdeingebundenen Bäumen entstehen, unter Berücksichtigung der Unter- und Überbauung. Müllauffstellflächen und Fahrradabstellmöglichkeiten sind auf dem Gelände oder im Gebäude zu integrieren.

Gestaltung

Ein überzeugendes städtebauliches und freiräumliches Konzept für die Wohngebäude mit positivem Erscheinungsbild in der Qualität der Fassadengestaltung: Maßstäblichkeit, Gliederung und Materialität, trägt zur Einbindung in das bestehende Umfeld und zur Akzeptanz bei.

Funktionalität

Neben der Erfüllung des Raumprogrammes und der spezifischen Nutzeranforderung gewährleistet eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes. Dabei ist eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Freiflächen, Erschließungs- sowie Gemeinschafts- und Begegnungsflächen als identitätsstiftende Quartiersausbildung ausdrücklich erwünscht.

5.0.0 Zusätzliche bauliche Leistungen zur funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB)

Die Angebote, die Bestandteil der RV werden, sind an das konkret beabsichtigte Bauvorhaben anzupassen. Hierzu erhalten die Auftragnehmer folgende Angaben:

- Alle Wohnungen sind durch Aufzüge zu erschließen.
- Energiestandard nach aktueller ENEC KfW-Effizienzhaus 55

- Die Wohngebäude werden über Übergabestationen an die Heizzentrale des Klinikums angebunden (Nahwärmenetz). angebunden.
(Anlage: Darstellung der Anschlussmöglichkeiten ab Grundstücksgrenze und Angabe des Primärenergiefaktors, wird noch erstellt)
- Tiefgarage für 200 Stellplätze, schlüsselfertig bis zum Einfahrtstor bzw. Anschluss an bestehenden Parkplatz
- Die Deckenhöhe kann auf 2,40 m lichtet Maß gesenkt werden.
- Ausstattung (Möblierung): eine Küche je Wohnung
- Mehrpreis Gewährleistungsverlängerung auf 10 Jahre

**6.0.0 Zusätzliche Leistung zur
Beurteilung der planerischen
Konzeption**

- Konzept der Außenanlagen (nicht die Ausführung)
- Modell M 1:500
(Grundmodell aus Gips wird von der Ausloberin gestellt)

Anlage 13 - Anbindeschema

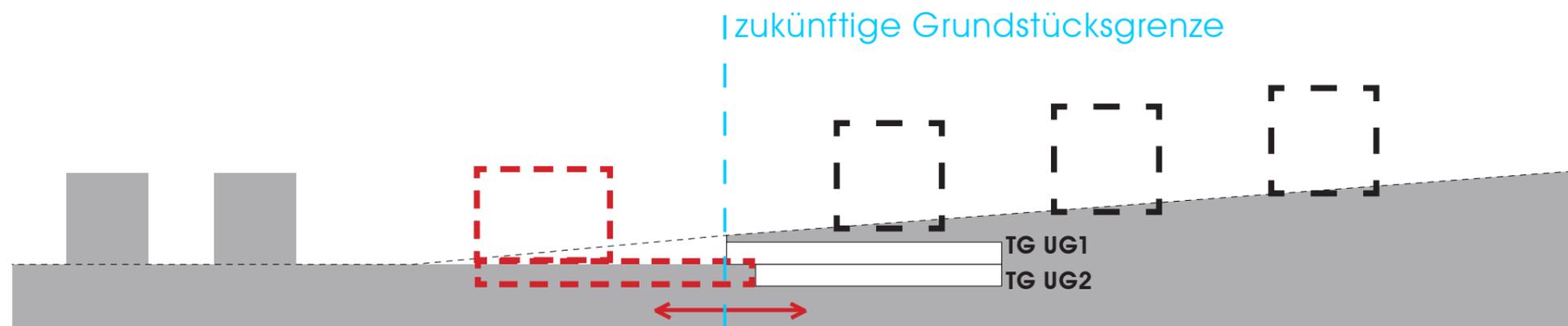


zukünftige Grundstücksgrenze

Mögliche TG Neubebauung

TG UG2 zukünftige Bebauung

Verbindung vorsehen zwischen den 2 TG



zukünftige Grundstücksgrenze

TG UG1
TG UG2

Verbindung
Bebauung Parkplatz / TG PWG vorsehen

TG mit Erdüberdeckung