



Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Neubau Wohnquartier für Senioren und Studierende
sowie Entwicklung Freiflächenkonzept
am Standort Scharnhäuser Straße, Stuttgart-Plieningen

Nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW
mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb

Auslobung

03.05.2021



Abb.1 Titelbild - Die Urheberrechte liegen bei Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Hinweis:

Die Formulierungen des Auslobungstextes berücksichtigen die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern, in Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes. Dem dort formulierten Grundsatz wird dahingehend entsprochen, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf. Daher ist im Text, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulins (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Inhalt

TEIL A Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	6
Auslober	6
Wettbewerbsbetreuung	6
Allgemeines	6
Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs	8
Art des Wettbewerbs.....	9
Teilnahmeberechtigung	9
Teilnahmewettbewerb, Auswahl der Teilnehmer	10
Wettbewerbsteilnehmer.....	13
Preisgericht und Vorprüfung.....	14
Wettbewerbsunterlagen	15
Wettbewerbsleistungen	16
Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit	18
Abgabe der Arbeiten.....	18
Rückfragen und digitales Kolloquium	19
Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	20
Prämierung.....	20
Weitere Beauftragung.....	21
Bindende Vorgaben	21
Abschluss des Wettbewerbs.....	21
Termine	22
Teil B Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen	25
Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft.....	25
Der Stadtbezirk Stuttgart - Plieningen	25
Stadtentwicklung in der Ortsmitte Plieningen	28
Das Wettbewerbareal und die örtliche Situation	28
Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Wettbewerbsgrundstück	33
Teil C Aufgabenstellung	35
Geplante Nutzungseinheiten und das Ziel der Gemeinschaft im Wohnquartier.....	35
Städtebauliche Zielsetzungen.....	36
Architektonische und Freiraumplanerische Zielsetzungen.....	38
Erschließung, Mobilitätskonzept und Ver-/ Entsorgung	39
Inhaltliche Konzeption und Nutzungen.....	41
Freiraumgestaltung.....	45
Nachhaltigkeit.....	46
Wirtschaftlichkeit	48
Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien.....	48
Teil D Wettbewerbsunterlagen	50

TEIL A

Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

TEIL A ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

A 1 Auslober

Realisierungsteil:

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696
70329 Stuttgart

vertreten durch Herrn Samir M. Sidgi und Herrn Helmuth Caesar.

Ideenteil:

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

A 2 Wettbewerbsbetreuung

schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber PartG mbB
Stadtentwicklung, Landschaftsarchitektur, Wettbewerbsbetreuung

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

Telefon 0711 / 997 130-0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Ansprechpartnerin: Dipl.-Ing. Irene Sperl-Schreiber, Architektin, Stadtplanerin SRL

A 3 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 sind für die Auslober und Teilnehmer sowie für alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat an der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2021-X-XX registriert.



Abb.2 Lage in Plieningen (Stuttgart Maps)



Abb.3 Abgrenzung Wettbewerbsareal (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stuttgart)

A 4 Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs

Der Stuttgarter Stadtbezirk Plieningen liegt im Südosten, zählt rund 13.400 Einwohner (2020) und hat fünf Stadtteile: den „Hauptort“ Plieningen, den Hochschulstandort Hohenheim mit Schloss sowie Steckfeld, Chausseefeld und Asemwald.

Der Rahmenplanprozess zur Ortsmitte Plieningen (ab 2013) ergab unter anderem, dass der Wohnstandort gestärkt werden soll. Insbesondere soll auf den hohen Bedarf, sowohl an Senioren- bzw. Pflegegemeinschaften, als auch an günstigem Wohnraum für Studierende der Universität Hohenheim reagiert werden. Zudem ging aus dem Rahmenplanprozess hervor, dass langfristig auch alternative Wohnformenangebote im Ortskern geschaffen werden sollen.

Das zentral gelegene Flurstück Nr. 392/3 der ehemaligen Landwirtschaftlichen Schule in der Scharnhäuser Straße wurde für die Schaffung dieser speziellen Wohnnutzungen ins Auge gefasst. Das lange leer gestandene Gebäude Nummer 19 konnte auf Grund von erheblichen substanziellen Mängeln nicht gehalten werden und wurde 2016 abgebrochen. In einer separaten Bürgerbeteiligungsveranstaltung wurde parallel die Idee eines gemeinsamen Wohnprojekts für Senioren und Studierende an diesem Standort erörtert und mögliche Wohnkonzepte diskutiert. Eine anschließende Machbarkeitsstudie untersuchte 2017 mögliche städtebauliche Stellungen und den Nutzungsmix. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Stuttgart beschloss bereits im Jahr 2017 eine Bebauungsplanänderung für die Realisierung dieses intergenerativen Nutzungskonzepts und zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Das Flurstück Nr. 392/3 (Realisierungsteil des Wettbewerbs) soll durch die „Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH“ (SWSG) baulich entwickelt werden. In Abstimmung dazu soll das Umfeld langfristig durch die Landeshauptstadt Stuttgart aufgewertet und untergenutzte Flächen aktiviert werden (Ideenteil). Das Ergebnis dieses Wettbewerbs wird die Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplanentwurf für das Areal an der Scharnhäuser Straße sein.

Der Wettbewerb zielt auf eine Vielzahl von städtebaulich, architektonisch und freiräumlich ganzheitlich betrachteten Lösungsansätzen für den Realisierungswettbewerb mit Ideenteil sowie auf die Vergabe eines Planungsauftrags für die Objektplanung Gebäude und die gebäudebezogenen Freianlagen für die Nutzungen Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren und für junge Pflegebedürftige, Wohneinheiten für Studierende, für geförderte Wohneinheiten und für ein Stadtteilhaus ab (Realisierungsteil des Wettbewerbs). Ziel ist die verschiedenen Nutzungen optimal städtebaulich, architektonisch und funktional zu verknüpfen, um Synergien und eine soziale Gemeinschaft zu bilden. Außerdem sollen städtebauliche und freiräumliche Konzepte für die zukünftige Entwicklung des Umfelds als Aufenthaltsflächen und für einen Mobilitätsstandort im Ideenteil des Wettbewerbs gesammelt werden.

Das gesamte Wettbewerbsareal umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3.916 m².

Auf dem Flurstück der ehemaligen Schule (Flurstück Nr. 392/3; 2.330 m²) sollen im Realisierungsteil des Wettbewerbs Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren und Seniorinnen, für junge Pflegebedürftige, Wohneinheiten für Studierende, geförderte Wohneinheiten sowie gemeinschaftliche Räume und Freiflächen entstehen. Außerdem sollen Räume und Außenflächen für ein Stadtteilhaus integriert werden.

Gegenstand des **Realisierungswettbewerbs** (SWSG) ist die Gebäudeplanung auf dem zentralen Grundstück des Wettbewerbsareals für:

- zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren mit rund 935 m² NUF,
- eine Wohngemeinschaft für junge Pflegebedürftige mit rund 375 m² NUF,
- geförderte Wohneinheiten für Senioren, Menschen mit Behinderung oder Mitarbeiter mit rund 275 m² NUF,
- Wohneinheiten für Studierende mit rund 720 m² NUF,
- Verwaltungsräume mit rund 45 m² NUF,
- sowie für die Nutzung Stadtteilhaus mit rund 360 m² NUF.

Gegenstand des **Ideenteils des Wettbewerbs** (LH Stuttgart, ohne Auftragsversprechen) ist eine städtebaulich- freiräumliche Planung für die Entwicklung des gegenüberliegenden südlichen Plätzchens (Flurst. Nr. 205, 419 m²) und der westlichen Parkplatzfläche (Flurst. Nr. 222/1, 302 m²) zur Aufwertung des Wohnumfelds und zur Positionierung eines innovativen Mobilitätsstandorts.

Die genaue Beschreibung des Plangebiets sowie die Aufgabenstellungen gehen im Einzelnen aus den Teilen B und C der Auslobung hervor.

A 5 Art des Wettbewerbs

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil mit vorgeschaltetem qualifiziertem Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit 15 Teilnehmern ausgelobt.

Die Teilnahme am Realisierungswettbewerb mit Ideenteil erfolgt anonym.

Die Auslobung sind für die Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

A 6 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme berechtigt sind Bewerber/innen bzw. Bewerbungsgemeinschaften, deren Mitglieder die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzungen sind die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung **„Architekt/in“** und **„Landschaftsarchitekt/in“** gemäß Rechtsvorschrift des Herkunftsstaates.

Somit sind ausschließlich **interdisziplinäre Bewerbungsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten** teilnahmeberechtigt bzw. ausschließlich Bewerber, welche beide Berufsbezeichnungen führen/ nachweisen.

Die Bildung von Bewerbungsgemeinschaften mit mehreren Architekten/innen gemeinsam mit einem oder mehreren Landschaftsarchitekten/innen ist möglich.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Voraussetzungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung „Architekt/in“ bzw. „Landschaftsarchitekt/in“ zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen der zu benennende bevollmächtigte Vertreter und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die oben genannten fachlichen Anforderungen erfüllen (§ 4 Abs. 1 RPW 2013). Es genügt auch, wenn die juristische Person einen für die Durchführung verantwortlichen Berufsangehörigen nach § 75 Abs. 1 VgV benennt (§ 75 Abs. 3 VgV).

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Bewerbergemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt (§ 4 Abs. 2 RPW 2013).

Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

Es wird gewünscht, dass die Bewerber/ Bewerbergemeinschaften Fachplaner für Energiekonzepte und für soziale Wohnformen innerhalb einer Beratungsleistung hinzuziehen (s. Ziffer A 16).

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

A 7 Teilnahmewettbewerb, Auswahl der Teilnehmer

A 7.1 Grundsätze

Die Gesamtzahl der Teilnehmer am Realisierungswettbewerb wird auf 15 beschränkt. 10 Teilnehmer werden im Bewerbungs- und Auswahlverfahren (Teilnahmewettbewerb) ausgewählt, 5 Teilnehmer haben die Auslober nach denselben Kriterien vorab benannt.

Zur Überprüfung der Fachkunde der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Planungsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren differenziert.

A 7.2 Zulassung

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer die Bewerbungsunterlagen der Auslober über die Homepage des Wettbewerbsbetreuung (www.schreiberplan.de, Rubrik Wettbewerbsbetreuung) abgefragt und die Bewerbung fristgerecht per Mail an wettbewerbe@schreiberplan.de eingereicht hat. Eine andere Form der Bewerbung, als von den Auslober vorgegeben, ist nicht gewünscht.

Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Werden mehr Unterlagen eingereicht als gefordert, bestimmt die Vorprüfung, welche Unterlagen zugelassen werden. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss des Bewerbers.

A 7.3 Zulassungskriterien

Durch die Erfüllung aller formalen Zulassungskriterien qualifizieren sich die Bewerber für das Auswahlverfahren.

Formale Zulassungskriterien sind:

- fristgerechter und vollständiger Eingang der Bewerbung,
- Bewerbererklärung (ausgefüllter Bewerbungsbogen) mit eigenhändiger, rechtsverbindlicher Unterschrift des Bewerbers (Bei juristischen Personen des bevollmächtigten Vertreters des Bewerbers)
- Eigenerklärung, dass die vorgegebenen beruflichen Qualifikation „Architekt/in“ und „Landschaftsarchitekt/in“ vorliegen (im Bewerbungsbogen)
- Eigenerklärung des Bewerbers, dass keine Teilnahmehindernisse gemäß § 4 (2) RPW vorliegen (im Bewerbungsbogen)
- Eigenerklärung, dass im Auftragsfall eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen wird.

Hinweis:

Die formalen Nachweise zu den Erklärungen werden nach dem Wettbewerb von den Preisträgern und den Teilnehmern der Engeren Wahl angefordert und geprüft.

A 7.4 Auswahl der Teilnehmer

Den Nachweis der fachlichen Eignung erbringen die Bewerber anhand von Referenzen in Form von **2 Projektblättern**, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen.

Die Auslober überprüfen und bepunkteten gemeinsam mit der Wettbewerbsbetreuung die dargestellten Referenzen mit maximal 6 möglichen Punkten. Bewerber die 3 oder mehr Punkte erreichen, sind als Teilnehmer des Realisierungswettbewerbs qualifiziert. Sollten mehr Bewerbungen qualifiziert sein als Teilnehmer am Wettbewerb vorgesehen sind, erfolgt die Auswahl der Teilnehmer durch Losziehung.

A 7.5 Auswahlkriterien

Projektblatt 1 - Vergleichbar realisiertes Projekt - Gebäudeplanung (max. 3 Punkte)

Nachweis einer Gebäudeplanung für ein vergleichbares, fertiggestelltes Projekt (Lph 8 abgeschlossen im Zeitraum 01.01.2010 bis zum Tag der Bewerbungseinreichung). Besonders vergleichbar sind Wohnheime. Weiterhin vergleichbar sind andere Einrichtung des Krankbereichs, größere (barrierefreie) Wohn-/Apartmentanlagen (> 2.000 m² BGF). Es werden nur **Neubauten** bzw. Projekte mit einem Neubauanteil > 50% bewertet.

Der Bewerber muss mindestens die Leistungsphase 2-5 im eigenen Büro erbracht haben. Es kann auch ein Projekt sein, dass der Bewerber als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro eigenständig abgewickelt hat, wenn dies der Bürohhaber des anderen Büros schriftlich bestätigt. Diese Bestätigung ist der Bewerbung beizufügen.

Darstellung auf 1 DIN A3-Seite Querformat mit Angaben zu:
Projektbezeichnung, Ort, Auftraggeber, Urheber (=Name des Bewerbers), Monat/Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach § 33 HOAI 2009 / § 34 HOAI 2021 (mindestens die Leistungsphasen 2-5), Bauvolumen in m² BGF/ m³ BRI, Bruttoherstellungskosten KG 300+400, Zeichnungen, Abbildungen des fertiggestellten Projekts, Erläuterungen.

Bewertung: Das Referenzprojekt entspricht den Anforderungen an diese Aufgabe:

Deckt sich vollständig oder überschreitet die Anforderungen
(Wohnheime, Studentisches Wohnen, sozialer Wohnungsbau, Pflegewohnen) = 3 Punkte

Deckt sich nahezu vollständig mit den Anforderungen und
weist leichte Abweichungen auf = 2 Punkte
(Einrichtungen des Krankenhauses, (barrierefreie) Wohn-/ Apartmentanlagen/
Geschosswohnungsbau mit > 2.000 m² BGF)

Deckt sich weitgehend mit den Anforderungen jedoch
mit deutlichen Abweichungen in der Nutzung = 1 Punkt
(Sonstige Gebäude - Neubau mind. in Honorarzone III)

keine Einreichung = 0 Punkte

Projektblatt 2 - Wettbewerbserfolg oder Auszeichnung - Gebäudeplanung (Neubau) (max. 3 Punkte)

Nachweis einer erfolgreichen Teilnahme (Preis, Ankauf/Anerkennung) an einem regelgerechten Architektenwettbewerb nach GRW/RPW (bei ausländischen Bewerbern vergleichbare Wettbewerbserfolge) der letzten 10 Jahre (ab 01.01.2011 bis Bewerbungsfrist (Datum der Preisgerichtssitzung)) zum Thema Wohnheime, Krankenhaus, größere (betreute) Wohn-/ Apartmentanlagen (> 2.000 m² BGF) oder einer vergleichbaren Nutzung im Neubau (z.B. Tagespflege). Mehrfachbeauftragungen/VOF/VgV-Verhandlungsverfahren sind als Nachweis nicht zugelassen.

Alternativ: Nachweis eines ausgezeichneten realisierten Projektes (Architekturpreis wie z.B. Auszeichnung oder Preis des BDA, Architektenkammer o.ä.) aus den letzten 10 Jahren (ab 01.01.2011 bis Bewerbungsfrist (Datum der Preisverleihung)) zum Thema Wohnheime, Krankenhaus, größere (barrierefreie) Wohn-/ Apartmentanlagen (> 2.000 m² BGF) oder einer vergleichbaren Nutzung im Neubau.

Dies kann auch ein Projekt aus einem studentischen Wettbewerb oder Auszeichnungsverfahren sein (Nachweise bitte der Bewerbung beilegen).

Darstellung auf 1 DIN A3-Seite Querformat. Nachweis des Wettbewerbserfolgs z.B. durch Kopie des Preisgerichtsprotokolls, Bestätigung des Auslobers, Veröffentlichung bei competitionline, wb aktuell o.ä.

Bewertung:

1. Preis/Auszeichnung	= 3 Punkte
weitere Preise	= 2 Punkte
Ankauf/Anerkennung	= 1 Punkt
keine Einreichung	= 0 Punkte

Hinweis: Projektblatt 2 muss ein anderes Projekt darstellen als das Projektblatt 1, beide Referenzen müssen Neubauten sein.

A 7.6 Auswahlgremium

Die Prüfung der formalen Zulassungskriterien sowie die Prüfung der Auswahlkriterien anhand der Projektblätter, mit anschließender Zuordnung der Punkte, erfolgt durch die Auslober im Beisein der Wettbewerbsbetreuer.

Die anschließende Losziehung erfolgt von einer vom Verfahren unabhängigen Person.

Das Auswahlverfahren wird dokumentiert. Alle Bewerber erhalten über das Ergebnis des Auswahlverfahrens per E-Mail-Nachricht.

A 7.7 Bewerbung (Teilnahmewettbewerb)

Eine Bewerbung ist mit den von den Auslobern ausgegebenen formalisierten Bewerbungsunterlagen, den geforderten Nachweisen sowie der zwei beigefügten Projektblättern im Format PDF oder JPG möglich. Der Bewerbungsbogen ist vollständig und gut lesbar in Textform nach § 126b BGB auszufüllen. Die Bewerbung ist nur gültig, wenn alle teilnahmeberechtigten Bewerber unterschrieben haben. Der federführende/ bevollmächtigte Vertreter unterschreibt zwingend am Ende des Bewerbungsbogens. Fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen werden nicht nachgefordert.

A 7.8 Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen für den Teilnahmewettbewerb bestehen aus:

- Vorgaben und Informationen zum Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb)
- Bewerbungsbogen
- Auslobung Teil A, B und C

Die Bewerbungen sind per Mail an wettbewerbe@schreiberplan.de mit den geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweisen zwingend bis zum **09.08.2021, 11:00 Uhr (Submissionstermin)** einzureichen.

Bewerbungen, die an diesem Tag nach 11:00 Uhr eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Alle Bewerber haben für den rechtzeitigen Bewerbungseingang Sorge zu tragen.

A 8 Wettbewerbsteilnehmer

Im Zuge des Auswahlverfahrens wurden folgende 10 teilnehmende Arbeitsgemeinschaften ausgewählt:

- Ergänzung nach dem Teilnahmewettbewerb.
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Die folgenden 5 teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften haben die Auslober nach denselben Kriterien des Teilnahmewettbewerbs vorab ausgewählt:

- Freivogel Mayer Architekten GmbH, Ludwigsburg mit Planungsgruppe Stahlecker, Stuttgart
- ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart mit friedemann landschaftsarchitekten - Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Ostfildern
- Schilling Escher Steinhilber Architekten, Stuttgart mit N.N
- Volpp Amann Stich GmbH - GSP GESELLSCHAFT FÜR SOZIALES PLANEN, Stuttgart mit N.N.
- walk generalplaner gmbh & co. Kg, Reutlingen mit bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh, München und mit Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH, Grafenberg

Alle Büros haben die Teilnahme am Wettbewerb schriftlich verbindlich bestätigt. Durch die Teilnahme an der genannten planerischen Untersuchung erkennt der Teilnehmer die Bedingungen der gesamten Auslobung an.

Sollten ausgewählte Büros von der Teilnahme zurücktreten, behalten sich die Auslober vor, Nachrückern, in der Reihenfolge der weiteren Einzellosziehung die Teilnahme zu ermöglichen. Dies kann bis zum Tag der Beantwortung der Rückfragen geschehen und wird den übrigen Teilnehmern mit Beantwortung der Rückfragen mitgeteilt.

A 9 Preisgericht und Vorprüfung

Die eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt. Dieses wurde in folgender Besetzung durch die Auslober bestimmt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Namen in alphabetischer Reihenfolge):

A 9.1 Fachpreisrichter/innen mit Stimmrecht

- Peter Pätzold, Architekt, Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt, LH Stuttgart
- Kai Bierich, Architekt, Stuttgart
- Helmuth Caesar, Architekt, Technischer Geschäftsführer Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
- Prof. Stefanie Eberding, Architektin, Stuttgart
- Dr. Sigrid Loch, Architektin, Stuttgart
- Susanne Frucht, Architektin, Abteilungsleiterin im Amt für Stadtplanung u. Wohnen, LH Stuttgart
- Alex Lohrer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, München, Gestaltungsbeirat LH Stuttgart

A 9.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/innen (ohne Stimmrecht)

- Stefan Fromm, Landschaftsarchitekt, Dettenhausen
- Kornelia Kerber, Stadtplanerin, Amt für Stadtplanung und Wohnen, LH Stuttgart

A 9.3 Sachpreisrichter/innen mit Stimmrecht

- Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung Stuttgarter Wohnungs- u. Städtebaugesellschaft mbH

- Beate Schiener, Stadträtin B90/Grüne, LH Stuttgart
- Dr. Carl-Christian Vetter, Stadtrat CDU, LH Stuttgart
- Luigi Pantisano, Stadtrat Die FrAKTION Linke SÖS Piraten Tierschutzpartei, LH Stuttgart
- Dr. Maria Hackl, Stadträtin SPD, LH Stuttgart
- Sibel Yüksel, Stadträtin FDP, LH Stuttgart

A 9.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/innen (ohne Stimmrecht)

- Franziska Vogel, Amtsleiterin Sozialamt, LH Stuttgart und Vertreterin der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung
- Birgit Kolb-Ruthardt, Amt für Stadtplanung und Wohnen, LH Stuttgart
- Marina Silverii, Stadträtin B90/Grüne, LH Stuttgart
- Beate Bulle-Schmid, Stadträtin CDU, LH Stuttgart
- Rose von Stein, Stadträtin FW, LH Stuttgart
- Dr. Michael Mayer, Stadtrat AfD, LH Stuttgart
- Deborah Köngeter, Stadträtin PULS, LH Stuttgart

A 9.5 Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Andrea Lindel, Bezirksvorsteherin Plieningen- Birkach, LH Stuttgart

A 9.6 Gäste

- Martin Hasenmaile, Leiter Projektkonzeption, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
- Tobias Kielkopf, Projektentwicklung Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
- Erek Müller, Projektkonzeption Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

A 9.7 Vorprüfung

Irene Sperl-Schreiber, Architektin und Stadtplanerin, schreiberplan

Natalie Maierhofer, Architektur und Stadtplanung M. Sc., schreiberplan

Die Auslober behalten sich vor, weitere Sachverständige oder Vorprüfer zu benennen.

A 10 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen (Teil A der Auslobung in Digitalform)
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe (Teil B und C der Auslobung in Digitalform)
- den zur Auslobung gehörigen Unterlagen (Teil D der Auslobung in Digitalform)
- Zeichengrundlage (Format vwx, dwg, dxf, pdf in Digitalform)
- Gipsmodell M 1:500

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt per E-Mail am 12.08.2021.

Die Ausgabe der Modelle erfolgt ab dem 12.08.2021 per Speditionsversand durch den Modellbauer.

Die zur Verfügung gestellten Zeichendateien sowie die Anlagen zur Auslobung dürfen ausschließlich zum Zweck der Wettbewerbsteilnahme verwendet werden.

A 11 Wettbewerbsleistungen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Beitrag auf bis zu 3 Plänen DIN A0 Hochformat, genordet und gerollt, einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Nicht geforderte Leistungen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

A 11.1 Schwarzplan für Realisierungs- und Ideenteil M 1:2.000

Mit Darstellung der angrenzenden Umgebungsbebauung. Es sind ausschließlich Gebäude darzustellen; im Schwarzplan sollen keine weiteren Informationen (z.B. Straßen, Grünzüge etc.) dargestellt werden.

A 11.2 Lageplan für Realisierungs- und Ideenteil M 1:500

Städtebauliche Gesamtsituation des zu planenden Wohnquartiers mit Senioren-Pflege, Junge Pflege, betreuten/ geförderten Wohneinheiten, Studentenwohnheim, Stadtteilhaus (Realisierungsteil) und den zu aktivierenden angrenzenden Freiflächen (Ideenteil). Darstellung der Gebäude als Dachaufsicht sowie der Eintragung der Geschosshöhe, der Dachform, der Zugänge, der Eingangsfußbodenhöhen und der Trauf- bzw. Firsthöhen in Meter ü.N.N. Darstellung der öffentlichen und privaten Freianlagen und Bepflanzungen, der Verkehrs-, Parkierungsflächen und der Feuerwehraufstellflächen. Schematische Darstellung der umliegenden Bestandsbebauung.

A 11.3 Grundrisse für den Realisierungs- und Ideenteil M 1:200

Sämtliche Geschosse der Senioren-Pflege, der Jungen Pflege, der betreuten/ geförderten Wohneinheiten, des Studentenwohnheims und des Stadtteilhauses sind grundrissmäßig und genordet darzustellen. Die einzelnen Räume der Nutzungsbereiche sind gemäß Raumprogramm (Anlage D 12) mit ihren Größen, Raumnummern/ Namensbenennung in den Grundrissen zu bezeichnen. Die Eingangsfußbodenhöhe (EFH=0,00) ist bezogen auf NN Höhe anzugeben.

Im Erdgeschoss sind die Gebäudeerschließungen mit Zufahrt(en) und Eingang/ Eingängen, die Freianlagen und Freiflächen, geplante PKW- Stellplätze und Fahrradabstellplätze darzustellen und gemäß Raumprogramm zu beschriften.

Für den Ideenteil sind das Gestaltungs- und Nutzungskonzept durch schematische Darstellungen der Freiflächen mit einer Zonierung für verschiedene Aktivitäten, mit Bepflanzungsanordnung und Möblierung/ Infrastruktureinrichtungen im Erdgeschossgrundriss darzustellen. Auf eine Gestaltung des direkt an das neue Wohnquartier angrenzenden Straßenraums bzw. der Fußwegeverbindungen/ - übergänge wird Wert gelegt.

A 11.4 Ansichten und Schnitte für Realisierungs- u. Ideenteil M 1:200

Alle zum Verständnis der Planung notwendigen Ansichten der Senioren-Pflege/ Jungen Pflege/ betreuten Wohneinheiten/ des Studentenwohnheims/ Stadtteilhauses sind zu zeigen. Ein aussagekräftiger Nord-Süd-Schnitt und ein Ost-West-Schnitt durch die Baustrukturen mit dem angrenzenden Gelände (Geländeanschlüsse), mit Anschnitt der angrenzenden Bebauung (Nachbarschaft) und schematischer Darstellung der geplanten Freiraumgestaltung werden verlangt. Alle relevanten Höhen (Geländehöhen, Trauf- und Firsthöhen) in Höhen über N.N sind einzutragen. Die Schnittführungen sind im Erdgeschossgrundriss darzustellen.

A 11.5 Fassadenausschnitt (Ansicht und Schnitt) M 1:50

Zur Verdeutlichung der Gestaltungsabsicht ist ein aussagekräftiger Fassadenschnitt und eine Ansicht (um 90° geklappter Ausschnitt, ca. 10 cm Breite in 1:50) mit den wesentlichen Materialangaben und Er-

läuterungen darzustellen. Zu zeigen sind außerdem alle wesentlichen Konstruktionselemente (Fenster und ggf. Sonnenschutzsysteme, Anschlüsse an Dächer bzw. Decken).

A 11.6 Konzepterläuterungen und Schemata zur Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

In Form von textlichen Erläuterungen, Schemazeichnungen, Piktogrammen o.ä. sind Erläuterungen erforderlich, mit Aussagen zum:

- Energiekonzept,
- Klimabelange, Regenwassermanagement sowie Ökologie und Artenschutz,
- Materialität, Baubiologie und Stoffkreisläufe,
- Lärm- und Schallschutz,
- Wirtschaftlichkeit (Bauökonomie, Betrieb und Instandhaltung).

A 11.7 Erläuterungen und Skizzen auf dem Plan für Realisierungs- und Ideenteil

Texte, Schemazeichnungen, Piktogramme sind erforderlich mit Aussagen zur:

- Leitidee für das gemeinschaftsfördernde Wohnquartier,
- städtebauliche Konzeption,
- Freiraumkonzept u.a. zu Fassaden-/ Dachbegrünung, urbane Landwirtschaft/ Gärtnern
- Erschließungskonzept und interne Abläufe,
- architektonische Konzeption innen und außen.

Eine perspektivische Skizze der Neubauten im städtebaulich- topografischen Kontext und eine innenräumliche perspektivische Darstellung, die die gemeinschaftliche Wohn- und Lebensqualität veranschaulicht, sind gefordert.

Es wird eine skizzenhafte Darstellung bis zu einer Größe eines DIN A3-Formats erwartet, fotorealistische Darstellungen sind nicht zugelassen.

A 11.8 Berechnungen

Flächenermittlung (Raumprogramm Neubau) auf vorgegebenem Formblatt (Anlage D 12).

Eintragung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohntyp (Wohngemeinschaft Seniorenpflege/ Wohngemeinschaft Junge Pflege/ Appartements Studenten/ Wohngemeinschaft Studenten/ geförderte Wohneinheiten) auf vorgegebenem Formblatt (Anlage D 13).

Eintragung der Hauptkennwerte NUF, VF, TF, NRF, BGF, BRI nach DIN 277 sowie die Berechnung der GRZ und GFZ für die Neubauten auf vorgegebenem Formblatt (Anlage D 13).

A 11.9 Prüfpläne

Es ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Plansatz für die Vorprüfung in Papierform genordet und gerollt abzugeben. Die Berechnungen aus Ziff. A 11.8 sind als Nachweis im Prüfplan in leicht nachprüfbarer Weise darzustellen:

- Eintragung der Raumgrößen aus dem Raumprogramm (NUF): flächig gelb,
- Technikflächen Gebäude (TF): flächig blau,
- Erschließungs- und Verkehrsfläche Gebäude inkl. Aufzugschächte (VF): flächig grün,
- BGF R+S Gebäude: umrandet rot.

A 11.10 Verkleinerungen DIN A3

Die Präsentationspläne sind zusätzlich in Papierform als Verkleinerung in DIN A3 abzugeben.

A 11.11 Datenträger

Die Präsentationspläne sind im Format pdf abzugeben. Die Prüfpläne mit den farbigen Berechnungen (Ziff. A 11.9) sind im Format dwg, dxf oder vwx abzugeben. Die Berechnungen auf den Formblättern aus Ziff. A 11.8 sind als pdf und excel abzugeben. Alle vorgenannten Dokumente sind auf einem Datenträger abzugeben.

Außerdem sind alle A0 Pläne und Einzelkomponenten der Pläne (Lageplan, Schnitte, Skizzen etc.) für die Veröffentlichung und die Wettbewerbsdokumentation als jpg auf dem Datenträger (USB-Stick oder CD/DVD) abzuspeichern.

Mit Teilnahme an diesem Verfahren akzeptieren die Wettbewerbsteilnehmer, dass ihre Pläne und Einzeldateien für die Dokumentation und für eine Veröffentlichung, mit Benennung der Verfasser- und Büroangaben sowie Mitarbeiter und sonstige Beteiligte, verwendet werden.

A 11.12 Verfassererklärung und Ausstellungskarte

Die Verfassererklärung ist entsprechend dem vorgegebenen Formblatt (Anlage D 14) in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag abzugeben.

Für die Ausstellung wird eine Karte im Format DIN A5-quer mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten in einem undurchsichtigen mit der Kennzahl versehenen und verschlossenem Umschlag benötigt. Mit Teilnahme an diesem Verfahren akzeptieren die Wettbewerbsteilnehmer, dass ihre Angaben auf der Ausstellungskarte veröffentlicht werden.

Verfassererklärung und Ausstellungskarte dürfen zur Wahrung der Anonymität nicht auf dem Datenträger abgespeichert werden.

A 11.13 Gipsmodell für Realisierungs- und Ideenteil M 1:500

Verdeutlichung des grundsätzlichen Entwurfsgedankens und insbesondere die städtebauliche Konzeption für das Wohnquartier in der Umgebung. Einfaches Massenmodell in Weiß (alle Einbauten in komplett Weiß) auf geliefertem weißem Grundmodell (32x36 cm) in mitgelieferter Verpackung.

A 12 Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit

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

Sämtliche Wettbewerbsleistungen und Verpackungen sind **anonym** zu halten. Die Teilnehmer haben ihre Wettbewerbsarbeiten in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechststelligen arabischen Zahl (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu versehen.

A 13 Abgabe der Arbeiten

Die Leistungen Ziff. A 11 sind **anonym** an der nachfolgend genannten Adresse abzugeben:

schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber PartGmbH
Ostendstraße 106 (3. OG)
70188 Stuttgart

**Spätester Abgabetermin für die Leistungen Ziff. A 11.1 bis A 11.12 ist der 05.11.2021 (Poststempel).
Kennwort „Neubau Wohnquartier für Senioren und Studierende“.**

**Spätester Abgabetermin für die Leistungen Ziff. A 11.13 (Modell) ist der 12.11.2021 (Poststempel).
Kennwort „Neubau Wohnquartier für Senioren und Studierende“.**

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:

- das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird (Anlage V Nr. 2 RPW 2013).
- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird. Hinweis: Das Büro schreiberplan ist an Werktagen zwischen 9:00 Uhr und 16:00 Uhr besetzt. Eine persönliche Abgabe nach 16:00 Uhr am Abgabetag ist nicht möglich.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann.

Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Ausloberin (SWSG) zu verwenden. Die Arbeiten müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden.

Pläne/ Modelle, die nach dem 26.11.2021 im Büro schreiberplan eingehen, trotz fristgerechtem Datum auf dem Einlieferungsschein, können aus zeitlichen und organisatorischen Gründen nicht mehr berücksichtigt werden.

A 14 Rückfragen und digitales Kolloquium

Rückfragen zur Auslobung können bis zum 13.09.2021 schriftlich über die Wettbewerbsbetreuung unter der E-Mail-Adresse wettbewerbe@schreiberplan.de an die Auslober gerichtet werden. Fristgerecht eingegangene Rückfragen werden im Rahmen des digitalen Kolloquiums von den Auslobern bzw. von der Wettbewerbsbetreuung in Abstimmung mit dem Preisgericht beantwortet. Rückfragen können auch mündlich während des Kolloquiums gestellt werden.

Am 17.09.2021 um 10:00 Uhr führen die Auslober ein digitales Rückfragen-Kolloquium mit den Teilnehmern, dem Preisgericht und der Vorprüfung durch.

Eine gemeinsame Besichtigung der Planareals ist nicht vorgesehen. Das Gelände ist frei zugänglich bzw. einsehbar und kann von den Teilnehmern eigenverantwortlich besichtigt werden.

Die schriftliche Beantwortung aller Rückfragen wird im Protokoll zum Kolloquium festgehalten. Das Protokoll wird allen Beteiligten des Verfahrens bis 21.09.2021 zugesandt und wird verbindlicher Bestandteil

der Auslobung.

Im Sinne der Gleichbehandlung hat jeder weitere Meinungsaustausch der Verfasser mit Mitgliedern des Preisgerichts, der Auslober und der Betreiber zu unterbleiben. Verstöße können zum Ausschluss des Teilnehmers führen.

A 15 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

A 15.1 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- fristgerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in den wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang (Ziff. A 11) entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung (Teil A) erfüllen (siehe Ziff. A 18).

A 15.2 Beurteilungskriterien für Realisierungs- und Ideenteil

- Entwurfsidee
- Stadträumliche und freiräumliche Konzeption
- Funktionalität
- Erschließungs- und Mobilitätskonzept
- Architektonische und gestalterische Qualität außen und innen
- Wohnqualität und Förderung der Gemeinschaftsbildung/ Begegnung
- Angemessenheit der Konstruktion und Materialien
- Energetisches Konzept, Nachhaltigkeit, Ökologie und Klimabelange
- Wirtschaftlichkeit (Bauökonomie, Betrieb, Nutzungssynergien)

Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung der Kriterien dar. Das Preisgericht behält sich eine weitere Differenzierung der Kriterien vor.

A 16 Prämierung

Für den Realisierungsteil und den Ideenteil wird für Preise und Anerkennungen insgesamt ein Betrag von 75.500 Euro inkl. MwSt. zur Verfügung gestellt. Die Wettbewerbsteilsumme von gesamt 66.000 Euro inkl. MwSt. für den Realisierungsteil (Objektplanung bzw. Freianlagen) ist auf Basis der HOAI 2021 ermittelt und wird von der Ausloberin (SWSG) gestellt. Eine Vergütung für den geforderten Fassadenausschnitt und beratende Fachplaner (s. A 6) wurde nach geschätztem Zeitaufwand in der Wettbewerbssumme ebenfalls berücksichtigt.

Die Wettbewerbssumme für den Ideenteil (Freianlagen) von gesamt 9.500 Euro inkl. MwSt. wurde auf Basis der HOAI 2021 ermittelt; dabei wurde der Faktor von 1,5 berücksichtigt, da kein Auftragsversprechen erfolgt. Die Wettbewerbssumme Ideenteil stellt die Ausloberin Landeshauptstadt Stuttgart bereit.

Das Preisgericht behält sich vor, die folgenden Wettbewerbssummen für den Realisierungsteil und den Ideenteil getrennt voneinander auszuschütten:

Realisierungsteil:		Ideenteil:	
1. Preis	26.500 €	1. Preis	3.800 €
2. Preis	16.500 €	2. Preis	2.300 €
3. Preis	10.000 €	3. Preis	1.500 €
Anerkennung(en)	13.000 €	Anerkennung(en)	1.900 €

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssummen vorbehalten. Bei nachträglicher Feststellung eines nicht teilnahmeberechtigten Teilnehmers wird im Falle der Zuerkennung eines Preises oder Anerkennung dieser aberkannt und auf die übrigen Preise und Anerkennungen verteilt.

A 17 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH wird unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem Preisträger die Planungsleistungen im Zusammenhang mit dem Neubau „Wohnquartier für Senioren und Studierende“ (Realisierungsteil) für die Objektplanung Gebäude und die Objektplanung Freianlagen mindestens mit den Lph 1-5 gem. der § 34 und § 39 HOAI 2021 beauftragen.

Der Preisträger verpflichtet sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen.

Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Für die städtebaulich- freiräumliche Planung im Ideenteil (Ausloberin LH Stuttgart) gibt es kein Auftragsversprechen.

A 18 Bindende Vorgaben

Alle Angaben der Auslobung Teil A sind bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen. Die Leistungen Ziff. A 11 sind im Wesentlichen zu erbringen. Das Raumprogramm (Anlage D 12) ist im Wesentlichen einzuhalten.

Darüber hinaus enthält Teil B und C keine bindenden Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen würde.

A 19 Abschluss des Wettbewerbs

A 19.1 Ergebnis

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

A 19.2 Ausstellung und Nutzungsrecht

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum der Ausstellung werden allen Beteiligten rechtzeitig mitgeteilt.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Auslober. Die Auslober sind berechtigt, die Wettbewerbsarbeiten des entsprechenden Wettbewerbsteilnehmers unter Angabe des Namens zu veröffentlichen sowie für den vorgegebenen Anlass zu verwenden (Urheber- und Nutzungsrecht regeln die RPW).

Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können nach Abschluss der Ausstellung abgeholt werden. Zeitraum und Ort werden noch bekanntgegeben. Planunterlagen, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeholt wurden, können nicht aufbewahrt werden und müssen entsorgt werden.

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei den Auslobern rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei den Auslobern eingehen. Die Auslober treffen ihre Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer Baden-Württemberg.

A 20 Termine

Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik/ Beratung im Bezirksbeirat/ Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	18. Mai 2021 07. Juni 2021 15. Juni 2021
Preisrichtervorbesprechung, digital	25. Juni 2021, 15:00-17:00 Uhr
Bekanntmachung des Wettbewerbs	09. Juli 2021
Bewerbungszeitraum (Teilnahmewettbewerb)	09. Juli - 09. August 2021 ≥ 30 Kalendertage
Eingang der Bewerbungen (Submission)	09. August 2021, 11:00 Uhr
Auswahl der Teilnehmer durch Auswahlgremium (ggf. im Losverfahren) Aufforderung zur Teilnahme an ermittelte Bewerber	11. August 2021
Ausgabe der Unterlagen (Auslobung mit Anlagen) und des Modells für den Wettbewerb an die Teilnehmer	12. August 2021
Eingang schriftliche Rückfragen	13. September 2021
Digitales Rückfragenkolloquium, Übermittlung des Protokolls	17. September 2021, 10:00 -12:00 Uhr 21. September 2021
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten Pläne (Poststempel)	05. November 2021

Abgabe der Modelle (Poststempel)	12. November 2021
Preisgerichtssitzung, ganztägig; öffentliche Ausstellung aller Arbeiten	20. Dezember 2021, ab 9:00 Uhr; wird noch bekannt gegeben

TEIL B

**Bestandsbeschreibung
und Rahmenbedingungen**

TEIL B BESTANDSBESCHREIBUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

B 1. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) ist eine der größten kommunalen Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt und bewirtschaftet rund 18.500 preisgünstige Mietwohnungen auf der Gemarkung. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist Alleingesellschafterin der SWSG. Neben der Entwicklung des Immobilienbestands ist die sozial- ökonomisch orientierte Gesellschaft auch intensiv als Bauherr tätig, um dem Bedarf an günstigem Wohnraum nachzukommen. Dabei werden bedarfsorientiert auch innovative Wohnkonzepte realisiert und das Miteinander im Quartier durch aktive Entwicklungen gefördert.

Die SWSG ist Ausloberin dieses Wettbewerbes und Bauherrin für die Neubauten des Realisierungsteils.

B 2. Der Stadtbezirk Stuttgart - Plieningen

B 2.1 Lage und Bedeutung

Der Stuttgarter Stadtbezirk Plieningen liegt im Südosten, ist flächenmäßig mit rund 1.307 ha der fünftgrößte Bezirk und teilt sich in fünf Stadtteile: „Hauptort“ Plieningen, Hochschulsandort Hohenheim mit Schloss sowie Steckfeld, Chausseefeld und Asemwald. Mit rund 13.400 Einwohner (2020) ist es der Stuttgarter Bezirk mit der geringsten Einwohnerdichte (1.025 EW/ km²).



Abb.4 Lage des Stadtbezirks und des Hauptortes Plieningen im Stuttgarter Süden (Stuttgart Maps)

Städtebaulich ist Plieningen von Gegensätzen geprägt: dem kleinteiligen Ortskern Plieningen und den Großstrukturen von Asemwald oder Hohenheim, die Bedeutung der regionalen Landwirtschaft und der internationalen Forschung. Plieningen ist durch die „grüne Lage“, die gute Infrastruktur und die Nähe zu Stuttgart ein beliebter Wohnstandort für Familien, aber durch die Universität Hohenheim auch für viele Studenten attraktiv.

Durch die Zufahrt zur Autobahn A8 und den Anschluss an den Stadtbahnverkehr des VVS mit anschließenden Buslinien, ist der gesamte äußere Stadtbezirk gut angebunden.

B 2.2 Landschaftsraum

Landschaftlich ist Plieningen durch das Körschtal und die Filderebene geprägt und liegt etwa zwischen 340 bis 430 Metern Höhe ü.N.N. Die Siedlungsbereiche sind durch regionale Grünzüge gegliedert. Den Hauptort Plieningen umgeben im Norden und Westen Landschafts- und Naturschutzgebiete, mit Überschwemmungsbereichen und Streuobstwiesen. Im Süden wird bis heute intensiv Landwirtschaft betrieben. Zwischen der Körsch und dem Schloss Hohenheim erstreckt sich der angelegte Schlossgarten mit Botanischem und Exotischen Garten.

Die Körsch quert den Bezirk in West-Ost-Richtung mit zahlreichen Bacharmen, die vorrangig für Mühlen angelegt wurden.

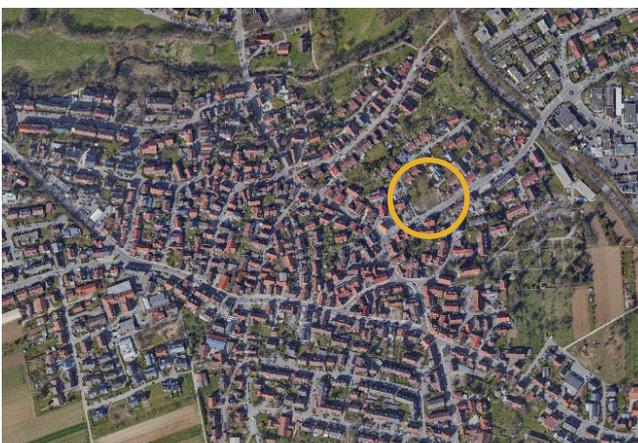
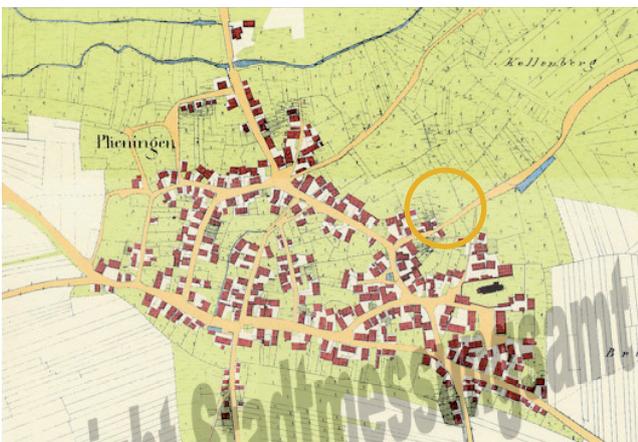


Abb.5

Flurkarte Plieningen 1826 (Stadtmessungsamt)

Abb.6

Luftbild Plieningen 1955 (Stuttgart Maps)

Abb.7

Luftbild Plieningen 2019 (Stuttgart Maps)

B 2.3 Geschichtlicher Überblick und historische Strukturen

Bereits seit 260 n. Chr. war Plieningen durch die Römer besiedelt. Die Echterdinger Straße und Paracelsusstraße sind alte Römerstraßen und bis heute im Stadtgrundriss erhalten. 1139 wurde die Siedlung erstmals urkundlich erwähnt. Die Obere Mühle an der Körsch von 1260 gilt bis heute als ältester Gewerbebetrieb Stuttgarts.

Im 12. Jahrhundert nahm ein Hugo von Plieningen an den Kreuzzügen nach Jerusalem teil, worauf das Wappen mit drei Rosen zurückzuführen ist. Die Martinskirche wird zu dieser Zeit in Stein erbaut. Im Bezirk gab es mehrere Burgen. Im Städtekrieg (15. Jh.) und im Dreißigjährigen Krieg (16. Jh.) wurde Plieningen zweimal zerstört und abgebrannt, jedoch veränderte sich die Siedlungsstruktur danach kaum.

Nachdem Carl Eugen von Württemberg das Lehen Hohenheim 1768 übernahm, wurden umfangreiche Bau- und Gartenarbeiten durchgeführt und schließlich das Schloss erbaut. Bereits im 19. Jh. wurde es Sitz der Landwirtschaftlichen Unterrichts-, Versuchs- und Musteranstalt - der Grundstein für die heutige Hochschule. Die Landwirtschaft hat weiter eine große Bedeutung und Tradition in Plieningen. 1728 erhielt Plieningen das Marktrecht und durfte lange Zeit als einziger „Marktflecken“ auf den Fildern eigene Märkte abhalten. Im Ort sind auch heute noch einzelne landwirtschaftliche Betriebe vorhanden und landwirtschaftliche Strukturen erkennbar.

1942 folgte die Zwangseingemeindung von Plieningen und Birkach nach Stuttgart. Die Siedlung Asemwald entstand zwischen 1968 und 1972 und die Wohnsiedlung Chausseefeld schließlich in den 1990er Jahren.

Durch die Bauten des Flughafens ab Mitte der 80er Jahre und der neuen Messe ab 2004 erfuhr der Ort einen großen Aufschwung.

B 2.4 Bestehende Sozial- Einrichtungen für Senioren und Studierende

Der Bedarf an betreuten Senioreneinrichtungen und Pflegeplätzen allgemein ist in Plieningen durch die bestehenden Einrichtungen im Umkreis derzeit nicht gedeckt. Die einzige Einrichtung mit betreuten Seniorenwohnungen in Plieningen ist die „Seniorenwohnanlage Chausseefeld“ mit 30 Wohneinheiten. Im Nachbarbezirk Birkach werden der ambulante „Gerontopsychiatrische Beratungsdienst“ (GerBera), das „Bruderhaus Diakonie“ (Tagespflegebetreuung, Kurzzeitpflege, stationärer Dauerpflege, Angeboten für Demenzkranke) und das „Nikolaus-Cusanus-Haus“ als Altenwohnheim mit stationärem und ambulantem Pflegedienst betrieben. Einige „mobile“ Pflegedienste bieten zudem Pflege-, - Versorgungs- Tätigkeiten in Plieningen an. Verschiedene Seniorenverbände sowie die Kirchen sind in Plieningen und Birkach tätig und bieten verschiedene Angebote wie Seniorencafés, Sportangebote, Ausflüge und Stammtische an.

Für Studierende betreibt das Studentenwerk Tübingen- Hohenheim neun Wohnheime im Stadtteile Hohenheim sowie im Nachbarbezirk Birkach. Wie in der gesamten Stadt, wird studentischer Wohnraum nahe der Universität intensiv nachgefragt. Ein aktuelles innovatives Projekt des Studentenwerks und der Landeshauptstadt Stuttgart ist das „Generationenübergreifende Wohnen: Wohnen mit Hilfe“, bei dem ältere Menschen studentischen Untermietern eine reduzierte Miete im Ausgleich für Mithilfe im Haushalt bieten. Diese Projektplattform wird jedoch in Plieningen noch kaum in Anspruch genommen.

B 3. Stadtentwicklung in der Ortsmitte Plieningen

B 3.1 Stadtentwicklung

Für die Ortsmitte von Plieningen wird derzeit durch die Stadt ein Rahmenplan mit Leitbildern und Maßnahmen zu den Themenbereichen Ortsbild, Grünvernetzung und Wasser, Nahversorgung und Landwirtschaft, Wohnen und Mobilität ausgearbeitet.

Stadterneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen gibt es im direkten Umfeld des Wettbewerbsareals keine.

Östlich des Planungsareals sollen die Gebäudestrukturen des Grundstücks Scharnhäuser Str 27 (Flurstück 394/3) mit dem Wohngebäude und allen Wirtschaftsgebäuden abgebrochen und durch zwei Wohngebäude und eine Tiefgarage neu bebaut werden (s. Abb. 9). Das westliche private Flurstück 227/8 soll im Zuge des Bebauungsplanentwurfes später ebenfalls für eine Wohnbauentwicklung betrachtet werden, ist jedoch **nicht** Teil dieses Wettbewerbs.

B 3.2 Beteiligungen zum Rahmenplan Ortsmitte Plieningen und zum Wettbewerbsgrundstück

Im Rahmen des 2013 durchgeführten Beteiligungsprozesses „Rahmenplan Ortsmitte Plieningen“ wurde das Thema Wohnen in der Ortsmitte bereits intensiv diskutiert. Der Standort der Landwirtschaftsschule in der Scharnhäuser Straße wurde für ein innovatives Wohnprojekt für Senioren und Studierende als Entwicklungsfläche fokussiert. Für das Plätzchen des „alten Schulhofs“ (Flurst. 205) regte die Bürgerschaft eine Aufwertung und eine Aktivierung an.

Der Rahmenplanprozess wurde im Mai 2016 transparent weitergeführt und die Bürger frühzeitig in einer Bürgerwerkstatt zum Grundstück Scharnhäuser Straße 19 und zu seine nahe Umgebung einbezogen. Besonders die Bewohner im direkten Umfeld verfolgen seitdem intensiv die Entwicklungen und Überlegungen zu dem Wettbewerbsgrundstück.

Planungsrelevante Ergebnisse aus den Beteiligungen sind im Kapitel C 2.1 aufgeführt.

B 4. Das Wettbewerbsareal und die örtliche Situation

B 4.1 Lage und Abgrenzung des Wettbewerbsareal

Das Wettbewerbsareal liegt am östlichen Rand des historischen Ortskerns von Plieningen, umfasst mehrere Flurstücke und insgesamt eine Fläche von 3.916 m² (s. Abb. 9 u. Anlage D 02).

Das zentrale, 2016 freigemachte Flurstück 392/3 der ehemaligen Landwirtschaftsschule ist mit rund 2.330 m² eine der letzten städtischen Wohnbauentwicklungsflächen in Plieningen (Realisierungsteil). Die Fläche wird derzeit durch der Kinderbetreuungseinrichtung „Körschstraße“ zwischengenutzt.

Im südlichen Bereich an der Scharnhäuser Straße stand das Schulgebäude und rückwärtig waren Lehrgärten angelegt. Der „Alte Schulhof“ der Gemeindeschule lag auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Flurstück 205, 419 m²). Auch diese Freifläche, die derzeit mit Stellplätzen, einem Baum und einer Bank als „Plätzchen“ genutzt wird, ist Teil des Wettbewerbsgrundareals und soll neu gestaltet werden (Ideenteil). In die Konzeption des Wettbewerbs ist zudem der öffentliche Parkplatz auf dem Flurstück 222/1 (302 m²) einzubeziehen (Ideenteil). Es befinden sich keine Gebäude mehr auf den Grundstücken.

Das Wettbewerbsareal wird von der stark befahrenen Scharnhäuser Straße geteilt (Flurstücke 392/6, 228). Das zentrale Schulgrundstück sowie der Parkplatz liegen nördlich, das „Plätzchen“ südlich.

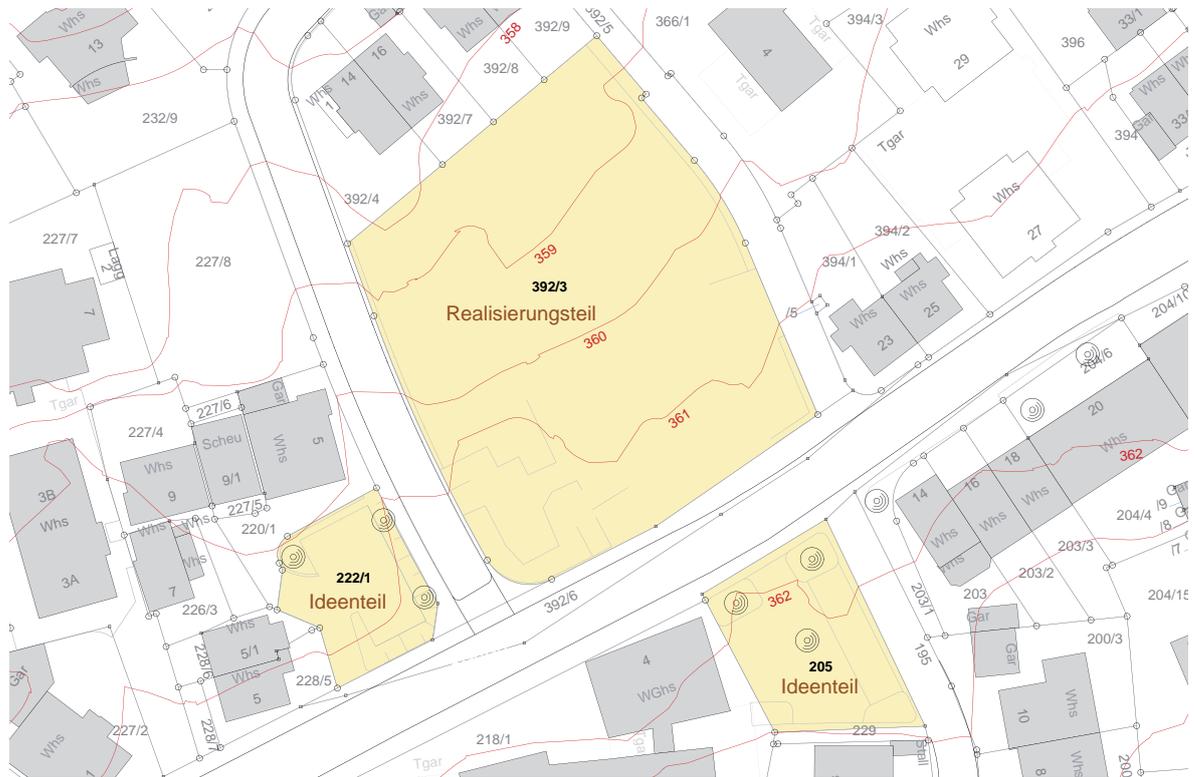


Abb.8 Höhenentwicklung auf den zu beplanenden Flurstücken (Amt für Stadtplanung und Wohnen)



Abb.9 Luftbild mit Lage des Plangebiets (Amt für Stadtplanung und Wohnen)

Das südliche Platz-Flurstück 205 wird weiter durch private Wohngrundstücke und die Ressestraße (Flurst. 195) im Osten begrenzt. Auch der öffentliche Parkplatz auf dem Flurstück 222/1 ist von Wohngebäuden und der Straße im Osten „Im Bogert“ eingefasst. Die Straßen „Im Bogert“ (Flurst. 350/1) und „Schulgässle“ (Flurst. 392/5) begrenzen das zentrale Flurstück 392/3 im Westen und Osten. Im Norden grenzen direkt vier private Wohngrundstücke an.

B 4.2 Stadtstrukturen und Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Wettbewerbsgrundstücks

Auch wenn die historische Siedlungsstruktur und Straßenführung im Ortskern Plieningen und damit im Umfeld des Wettbewerbsgrundstücks erhalten sind, sind die benachbarten baulichen Strukturen überwiegend während der Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte entstanden.

Ausgenommen davon sind das Fachwerkhaus Scharnhäuser Str. 1 (Kulturdenkmal) in Sichtweite und das kleine Wohnhaus Scharnhäuser Str. 5 westlich des Wettbewerbsareals sowie östlich die Wohnhäuser Scharnhäuser Str. 23 und 25.

Südöstlich liegt ein Zeilenbau aus Reihenhäusern der Nachkriegsjahre auf der anderen Seite der Scharnhäuser Straße. Südwestlich des Wettbewerbsgrundstück steht ein linearer, großmaßstäblicher Gebäudekomplex gegenüber, der sich in mehrere Teile gliedert und ein Business-Hotel sowie eine Physiotherapie, einen Friseur, einen Gastronomiebedarf und die Postfiliale im Erdgeschoss beherbergt.

Die Raumkante entlang der Scharnhäuser Straße ist durch Rücksprünge und Freiflächen häufig unterbrochen. Die Satteldächer der umliegenden Gebäude stehen traufständig und im Kreuzungsbereich Scharnhäuser Straße und Goetzstraße giebelständig. Die Geschossigkeit ist in der Umgebung sehr heterogen.

Nördlich des Wettbewerbsgrundstück schließt eine reine Wohnbebauung an (Wohnbaufläche). Entlang „Im Bogert“ reihen sich freistehende Doppel- und Einfamilienhäuser mit vorgelagerten Garagen und rückwärtigen Gärten auf. Nördwestlich und -östlich stehen jeweils größere Mehrparteienhäuser dem Grundstück gegenüber. Die private Parkplatzfläche vor dem Mehrparteienhaus „Im Bogert 7“ ist für eine zukünftige Verdichtung mit einer Wohnbebauung angedacht.

Der Mönchhof mit dem Heimatmuseum, der Stadtebibliothek, der Stadtteilmusikschule und der Martinskirche liegt ca. 150 Meter südlich. Der zentrale Einkaufsbereich mit Angeboten des täglichen Bedarfs liegt in ca. 300 Meter Entfernung, v.a. entlang der Filderhauptstraße und der Goetzstraße, und ist auch mit dem Bus erreichbar.

B 4.3 Erschließung des Wettbewerbsgrundstücks

Das Wettbewerbsareal ist über die viel befahrene Scharnhäuser Straße und die Anliegerstraßen „Im Bogert“, die „Ressestraße“ und das „Schulgässle“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Hauptanbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Scharnhäuser Straße (L 1192); die A 8 ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbar vor dem Grundstück liegende Bushaltestelle „Ressestraße“ gewährleistet. Die Haltestelle wird von den Linien 70, 73, 122 und der Nachtbuslinie N 8 angefahren.

Fußwegeverbindungen bestehen entlang der Scharnhäuser Straße, der Straße Im Bogert, dem Schulgässle und der Ressestraße. Über die Ressestraße bzw. das Schulgässle führt ein Schulweg zur Körschtalschule und zum Paracelsusgymnasium. Zwischen den Wettbewerbsgrundstücken 392/3 und 205 gibt es eine Ampelquerung über die Scharnhäuser Straße.

Eine Radfahrempfehlung führt entlang der Scharnhäuser Straße Richtung Scharnhäuser bzw. Hohenheim und Plieningen Zentrum. Ein Radweg ist nicht ausgewiesen.

B 4.4 Planungsrechtliche Vorgaben für das Wettbewerbsgrundstück

Im Regionalplan ist gekennzeichnet, dass das Wettbewerbsareal außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart liegt. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den südlichen Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche, für den nördlichen Bereich eine Wohnbaufläche dar.

Der bestehende Bebauungsplan „1993/1 Goetz-/Scharnhäuser Straße“ setzt für das Grundstück der ehemaligen Schule als Art der Nutzung ein Besonderes Wohngebiet fest (s. Anlage D 06). Für die geplante Nutzung soll das Planrecht für das gesamte Wettbewerbsgebiet geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss (GRDRs 445/2017, s. Anlage D 06) wurde am 18.7.2017 gefasst.

Der Planbereich grenzt im Westen direkt an den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Gebiet der städtebaulichen Gesamtanlage P/B 1 - Alt-Plieningen von 1988 (s. Anlage D 08). Sie hat das Ziel, bauliche Anlagen und die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes zu schützen.

Das Plangebiet liegt in einer archäologischen Verdachtsfläche. Innerhalb dieser können Kulturdenkmale des Mittelalters und der frühen Neuzeit gemäß § 2 DSchG liegen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzeln ausgewiesen sind.

Im Planungsgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart sind das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“ (SIM) und unter anderem auch die Maßnahmen des „Stuttgarter Klimawandelanpassungskonzept“ (KLIMAKS) für das Bauwesen zu beachten. Die Planung der Bebauung und der Grünräume ist unter Berücksichtigung des KLIMAKS (siehe Anlage D 06) zu entwickeln und entsprechend darzustellen.



Abb.10 Stadtteilansicht vom Standort Hohenheim mit dem Gebäude der Landwirtschaftsschule
(Amt für Stadtplanung und Wohnen)

B 4.5 Eigentumsverhältnisse

Alle (Teil-) Flurstücke innerhalb der Wettbewerbsabgrenzung sowie die angrenzenden Grundstücke der Straßenräume liegen derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. (s. Anlage D 07). Das zentrale Flurstück 392/3 wird später von der SWSG erworben werden.

B 4.6 Topografie und Höhenentwicklung

Der höchste Punkt des Wettbewerbsgrundstücks liegt an der südlichen Grenze des kleinen Plätzchens (Flurst. 205) mit rund 463,00 Meter ü.N.N. Das Gelände fällt Richtung Nordnordwest stetig leicht zur Körsch ab. Der niedrigste Punkt an der Nordgrenze des Flurstücks 392/3 liegt auf 358,00 Meter ü.N.N. Somit ergibt sich ein Höhenunterschied von circa fünf Metern (s. Abb. 08). In der Anlage D 03 sind die Höhenlinien dargestellt.

B 4.7 Blick- und Landschaftsbezüge

Das Wettbewerbsgrundstück liegt am Nordhang des Körschtals und ist deshalb - besonders vom Standort Hohenheim aus - bedeutend für die Stadtteilansicht. Die Kubatur des ehemaligen Schulhauses an dieser Stelle prägte diese genauso, wie die nahegelegene Martinskirche (s. Abb. 10).

Über eine bestehende Fußwegeverbindung sind vom Wettbewerbsareal aus (nicht barrierefrei) innerhalb von 300 Metern hangabwärts das Naherholungsgebiet Körschtal mit Spielplatz und die anschließenden Hohenheimer Gärten erreichbar. Dabei wird der sogenannte „Baumgarten“ gequert, ein schmaler Grünzug innerhalb der Siedlungsfläche mit Wiesen und Kleingärten.

B 4.8 Altlasten, Baugrund und Leitungen

Es liegt kein Altlastenverdacht für das Planungsgebiet vor, jedoch ist die Fläche als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

Die Gründungstechnische Einschätzung empfiehlt Einzel- und Streifenfundamente bis auf feste tragende Schichten (s. Anlage D 10). Auf Grund seichter Grundwasserzutritte müssen Untergeschosse voraussichtlich in wasserdichter Bauweise ausgeführt oder Drainagen eingeplant werden. Dies ist auch bei einer Tiefgarage entsprechend zu berücksichtigen.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungssysteme sind vorhanden (s Anlage D 03). Die entwässerungstechnische Erschließung ist über die vorhandenen Kanäle in der Scharnhäuser Straße, dem Schulgässle und der Straße Im Bogert gesichert.

B 4.9 Grundwasserschutz

Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart M 1:10 000 ist im Geltungsbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 354,00 und 358,00 m ü. NN zu rechnen. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

B 4.10 Zwischennutzung des Wettbewerbsgrundstücks

Das zentrale freigemachte Flurstück 392/3 wird ab 2020 bis voraussichtlich Ende 2023 von einer temporären Kindertagesstätte in Containern zwischengenutzt. Anschließend ist geplant, die Ausführung der Neubauten möglichst zügig durchzuführen, um den hohen Bedarf an Pflegewohnen und Studentenwohnen zu bedienen.

B 5. Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Wettbewerbsgrundstück

Im Jahr 2017 wurde im Auftrag des „Amtes für Liegenschaften und Wohnen“ eine Machbarkeitsstudie von GSP Architekten (Gesellschaft für Soziales Planen, Volpp Amann Heeg GmbH, Stuttgart) erarbeitet (s. Anlagen D 09), bei der in mehreren Varianten Baukörperuntersuchungen und eine Funktionsstudie angefertigt wurden. Unter anderem wurden die Themen Raumkante zur Scharnhäuser Straße, Gebäudestellung, Höhenstaffelung der Baukörper, Nutzungsaufteilung/ -verbindung, Nutzungsstapelung, (Haupt-) Erschließung, Vorplatz, geschützte Gartenbereiche, Grundstücksdurchwegung und die Stellplatzanordnung untersucht. Eine Überarbeitung der Studie fand nach dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.07.2017 statt, der eine höhere Geschoszahl im Norden vorsieht (s. Teil C 2.2). Die „Variante C.06“ wurde städtebaulich favorisiert und genauer untersucht.

Die Studie dient den Wettbewerbsteilnehmern als Information, nicht aber als Struktur-, Kubatur- oder Funktionsvorgabe! Dies ist Wettbewerbsaufgabe (s. Vorgaben und Aufgabenstellung Teil C der Auslobung).

TEIL C

Aufgabenstellung

TEIL C AUFGABENSTELLUNG

C 1. Geplante Nutzungseinheiten und das Ziel der Gemeinschaft im Wohnquartier

Auf dem Grundstück Scharnhäuser Straße 19 am östlichen Rand des historischen Ortskerns von Plieningen soll im Sinne einer ergänzenden Bebauung im Innenbereich zusätzliche Wohnfläche für Senioren und Studierende realisiert werden (Realisierungsteil) und gleichzeitig das Wohnumfeld und angrenzende öffentliche Freiflächen aufgewertet und deren Nutzung intensiviert werden (Ideenteil).

Die SWSG wird als Bauherr für die Realisierung der Gebäudeneubauten auf dem Flurstück 392/3 (Realisierungsteil) zuständig sein. Das Flurstück ist 2.330 m² groß.

Planungsaufgabe des Realisierungswettbewerbs ist es, die Neubauten als innovatives Wohnquartier für Senioren und Studierende zu entwickeln:

- Die eine Nutzungseinheit umfasst zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren mit jeweils zwölf Zimmern, eine Wohngemeinschaft für junge Pflegebedürftige mit acht Zimmern sowie fünf geförderte Wohneinheiten für Senioren, Menschen mit Behinderung oder für Mitarbeiter. Die Erstellung dieser Nutzungen wird einerseits durch die „Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung“, andererseits durch die Wohnbauförderung des Landesprogramms unterstützt. Die Pflegewohngemeinschaften können entweder durch einen Träger als Anbieter gestützte Wohngemeinschaften betrieben und von der SWSG angemietet werden oder die SWSG vermietet die Zimmer einzeln an die Bewohner selbstverantworteter Wohngemeinschaften.
- In der anderen Nutzungseinheit sind Wohneinheiten für Studierende in Wohngemeinschaften und Apartments vorgesehen, welche die SWSG vermieten wird.
- Zudem soll ein Stadtteilhaus im Erdgeschoss entstehen, welches - autark von den anderen Nutzungen - von einem Altenhilfeträger oder einem anerkannten Träger der Jugendhilfe betrieben werden wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die beschriebenen Nutzungen voraussichtlich rund 3.900 Quadratmeter BGF benötigen werden. Die genaue Größe ist entwurfsabhängig und Planungsaufgabe. (s. Flächenangaben und Hinweise im Raumprogramm Anlage D 12).

Die räumliche Verbindung der Nutzergruppen in einem Gebäudekomplex soll soziale Synergien fördern. So könnten Studierende die Senioren und Pflegepersonen mit kleinen Diensten unterstützen, Bewohner können an Angeboten des Stadtteilhauses teilnehmen und die Frei- und Begegnungsräume stehen allen Nutzern offen zur Verfügung. Ein reges Miteinander über die Generationen hinweg ist das Ziel der innovativen Nutzerkombination.

Die zukünftige Umsetzung der Gestaltung der Straßenräume sowie der öffentlichen Freiflächen (Flurstücke 222/1, 205) aus dem Ideenteil leiten die Ämter der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der öffentliche Parkplatz (Flurstück 222/1) soll zu einem Mobilitätshub aufgewertet werden und das kleine Plätzchen an der Ecke Scharnhäuser Straße - Ressestraße (Flurstück 205) soll an Aufenthaltsqualität gewinnen und ggf. durch die Nutzungen der Neubauten (aus dem Realisierungsteil) mit bespielt werden. Ein schematischer Entwurf zur Neugestaltung dieser Freiflächen wird gefordert und ist in der Leistung Ziffer A 11.03 darzustellen. Dabei sind die Straßenräume als Verbindungsraum zu den gegenüberliegenden Gebäudenutzungen zu sehen und barrierefrei zu gestalten. Die ausführliche Entwurfsbe-

schreibung zum Ideenteil ist in Kapitel C 6. dargelegt.

Damit sich die Gebäudeneubauten mit den unterschiedlichen Nutzungen sowie die zu gestaltenden öffentlichen Freiflächen städtebaulich, architektonisch und gestalterisch überzeugend ergänzen und ein gesamtheitliches Wohnquartier bilden, sind alle Nutzungsbereiche Bestandteil des Wettbewerbs. Planungsziel des ganzheitlich neu gestalteten Wohnquartiers ist auch die Steigerung der Lebensqualität im Wohnumfeld. Die städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung ist deshalb so auszugestalten, dass die Begegnung der Bewohner in der Nachbarschaft gefördert wird und eine lebendige inklusive Gemeinschaft im Wohnquartier über alle Generation hinweg unterstützt wird (s. Leistung Ziffer A 11.07).

C 2. Städtebauliche Zielsetzungen

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem örtlichen Kontext und einer sensiblen Vermittlung zwischen der heterogenen Bestandsbebauung, dem historischen Ortszentrum und der Neubebauung wird gefordert. Planungsaufgabe ist eine städtebauliche Planung, die mit der Kubatur und Gliederung, Körnung, Ausrichtung und Höhenentwicklung sowohl den jeweiligen Nutzungen als auch der städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsbebauung gerecht wird. Besonders im Hinblick auf die nördliche bestehende Wohnbebauung „Im Bogert“ soll sich die neue Bebauung verträglich einfügen und eine angemessene und zeitgemäße Ergänzung der Raumstruktur darstellen.

Die beiden Haupt- Nutzungseinheiten der Neubebauung (s. C 1) können in zwei voneinander getrennten Gebäudeteilen auf dem Baugrundstück realisiert, sollen aber als städtebauliches und funktionales Ensemble entworfen werden. Die Bebauung sollte sich, angelehnt an die favorisierten Variante C.06 der Massenstudie (s. Anlage D 09), eher entlang der Scharnhäuser Straße bzw. dem Schulgässle konzentrieren. Eine Bebauung entlang der Straße soll den Straßenraum fassen und lärmabschirmend für den Blockinnenbereich sowie die dahinterliegende Bebauung wirken. Auf eine eindeutige und einladende Adressbildung für den Haupteingang ist zu achten.

Die Wohnnutzung für Studierende und das Stadtteilhaus sind eher im südlichen Grundstücksbereich an der Scharnhäuser Straße anzuordnen. Die Pflegewohngemeinschaften sollten eher im nördlichen „geschützten“ Grundstücksbereich liegen. Um die beiden Nutzungen zu verzahnen ist eine gemeinschaftliche Erschließung vorzusehen (s. Kapitel C 4.6). Somit müssen die Nutzungen einerseits funktional autark angelegt werden (u.a. eigene Schließsysteme), sollen andererseits aber in den Gemeinschafts-, Verwaltungsräumen, den Erschließungs- und Freiflächen effizient Synergien nutzen. Synergien und Zusammenhänge zwischen den Nutzungseinheiten sind im Raumprogramm (Anlage D 12) aufgeführt und sollen umgesetzt werden, da diese für eine wirtschaftlichere Realisierbarkeit des Vorhabens notwendig sind und vor allem maßgeblich zur sozialen Gemeinschaftsbildung im Wohnquartier und seiner Nachbarschaft beitragen.

C 2.1 Planungsrelevante Aussagen aus den Bürgerbeteiligungen

Aus dem Beteiligungsprozesses „Rahmenplan Ortsmitte Plieningen“ ging für das Umfeld des Wettbewerbsareals hervor, dass das Plätzchen des ehemaligen Schulhofs (Flurst. 205) aufgewertet werden soll, ggf. als Grünfläche oder Treffpunkt.

Weiter wurde bereits zu diesem Zeitpunkt über alternative Wohnformen und Möglichkeiten des Gemeinschaftslebens für Senioren und Studierende nachgedacht und u.a. zum Mehrgenerationenwohnen Ausgestaltungsoptionen diskutiert (s. Ergebnisbericht S. 43, Anlage D 11). Als Standort für eine dem entsprechende Neubebauung wurde das untergenutzte Flurstück 392/3 fokussiert. Eine ökologische Bauweise und regenerative Energieversorgung (z.B. Geothermie, Abwasserwärmenutzung, Solarenergie) wurde hierfür gefordert (s. C 7.2).

Auch die Stärkung der Fuß-/ Radwegeverbindungen wurde in der Beteiligung fokussiert. Im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsareal ist der Fußweg zur Körsch und die Wegebeschilderung besonders zu beachten (s. C 4.2). Aus dem Beteiligungsprozess zur Ortsmitte heraus wurde eine separate Bürgerveranstaltung zum Wettbewerbsgrundstück durchgeführt.

Als Ergebnis der Bürgerwerkstatt 2016 zum Grundstück Scharnhäuser Straße 19 und seiner nahe Umgebung konnte festgehalten werden, dass die Bürger die geplanten Nutzungen grundsätzlich begrüßen (s. Abschlussbericht der Bürgerwerkstatt, Anlage D 11).

Folgende Anregungen zur städtebaulichen Situation wurden aufgenommen, fachlich abgewogen und sollen nun in diesem Wettbewerb berücksichtigt werden:

- Gliederung der Nutzungen in mehrere Baukörper und optimierte Ausrichtung hinsichtlich der Besonnung/ Verschattung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung,
- die Gebäudehöhe an der Scharnhäuser Straße orientiert sich am ehemaligen Schulgebäude, die Gebäudehöhe im nördlichen Grundstücksbereich wird niedriger, ein Gebäudeteil an der Scharnhäuser Straße dient als Lärmschutz für das rückwärtige Grundstück,
- Barrierefreiheit auf dem Grundstück und barrierearme Freiräume/ Straßenräume,
- die Freiflächen „Alter Schulhof“ und den öffentliche Parkplatz für mehr Aufenthaltsqualität aufwerten.

Weitere Bürgerhinweise, u.a. zur Nutzung und Gestaltung, sind in die Vorgaben der folgenden Aufgabenstellung eingeflossen.

C 2.2 Entwicklungsvorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart

Mit dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik zum zukünftigen Bebauungsplan (18.07.2017) wurden folgende städtebaulichen Parameter konkretisiert (s. auch Abb. 11):

- In der nördlichen Grundstückshälfte vom Flurstück 392/3 sind **max. zwei Vollgeschosse** plus ein Staffelgeschoss zulässig.
- In der südlichen Grundstückshälfte vom Flurstück 392/3 sind zur Scharnhäuser Straße hin **max. vier Vollgeschosse** plus ein Staffelgeschoss zulässig.
- Mit der Neubebauung ist ein Abstand zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 392/3 von mindestens fünf Metern zur angrenzenden Wohnbebauung (Flurstücke 392/4, /7, /8, /9) einzuhalten. Weiter sind die Abstandsflächen gemäß LBO Baden-Württemberg (0,4 x h) einzuhalten. Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und Gebäudeteilen richten sich nach den Brandschutzbestimmungen.
- Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll nicht überschritten werden.
- Zukünftig soll die Fläche (Flurstück 392/3) als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Da es sich um eine städtische Fläche handelt wird das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“ (SIM) analog angewandt, sodass geförderter Wohnungsbau in das Projekt integriert und realisiert wird. Hier soll das Kontingent für die Wohnbauförderung und die Mittel des Landesprogrammes (Sozialmietwohnungen) genutzt werden. Deshalb sind die fünf geförderten Wohnungen für barrierefreies Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderung bzw. für Mitarbeiter einzuplanen (s. Kapitel C 5.2).

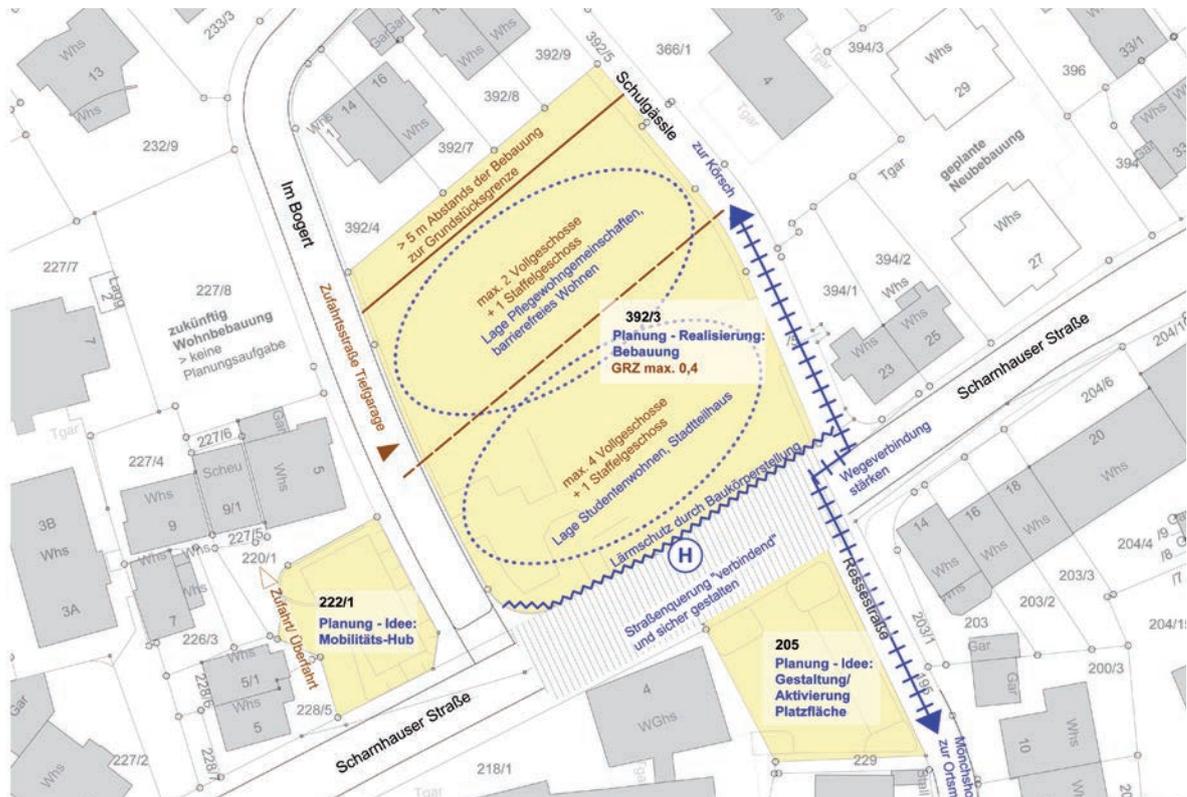


Abb.11 Planungsvorgaben (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Darstellung schreiberplan) (Anlage D 02)

C 3. Architektonische und Freiraumplanerische Zielsetzungen

Ziel ist ein identitätsstiftendes Quartiersbild zur Bereicherung des übergeordneten Stadtquartiers. Auf eine architektonisch ansprechende, gleichermaßen wirtschaftliche Fassaden- und Dachgestaltung wird Wert gelegt. Diese soll ortstypische Elemente und Gliederungen aufnehmen und einen Anteil an Fassadenbegrünung zulassen. Dachgärten mit Aussicht in das Körsthal und die Hohenheimer Gärten sind möglich. Flache und flach geneigte Dächer sind zu begrünen.

Das soziale Miteinander der unterschiedlichen Bewohner- und Nutzergruppen soll durch die verschiedenartigen Gemeinschaftsräume und die z.T. auch öffentlich genutzten Begegnungsräume (Stadteilhaus) im Innen- und Außenraum gefördert werden. Großzügige Gemeinschaftsbereiche, Verweilmöglichkeiten und kommunikative Zonen für differenzierte Aktivitäten sind als öffentliche, halböffentliche und private Bereiche zu gestalten.

Besondere Hinweise zu z.T. notwendigen Raumausstattungen und der Geschossorganisation sind im Raumprogramm gegeben.

Im Zuge des Ideenteils des Wettbewerbs werden Aussagen zur Freiraumgestaltung erwartet, die sich mit Begrünungselementen, wie vertikalem und horizontalem Grün, Pflanzungen, Materialität und Möblierung, auseinandersetzen. Gestaltungsaufgabe ist ein lebensfreundliches Wohnumfeld, dass die Aspekte der Nachhaltigkeit, Ökologie und Artenvielfalt in besonderem Maße berücksichtigt. Die große Bedeutung der Botanik und Landwirtschaft für Plieningen soll sich auch in der Gestaltung und Nutzbarkeit der Grünflächen widerspiegeln.

Bestehende Wegeverbindungen sollen gestalterisch und funktional gestärkt werden.

Ein freiräumliches Gesamtkonzept ist für das gesamte Wettbewerbsareal inkl. der Straßenräume zu entwickeln und mit den Leistungen Ziffer A 11.5 bzw. 11.6 zu erläutern.

C 4. Erschließung, Mobilitätskonzept und Ver-/ Entsorgung

C 4.1 Bushaltestelle und alternative Mobilitätsmöglichkeiten

Da die ÖPNV Anbindung für alle verschiedenen Nutzer des neuen Wohnquartiers hinsichtlich einer flexiblen und unabhängigen Mobilität von großer Bedeutung sein wird, ist die bestehende Bushaltestelle „Ressestraße“ zu erhalten und in den Gestaltungsvorschlag für den Straßenabschnitt der Scharnhäuser Straße, als Vorbereich der Neubauten, zu integrieren. Die Barrierefreiheit ist zu beachten.

Das Flurstück 222/1 mit dem derzeitigen öffentlichen Parkplatz soll so umgestaltet werden, dass hier alternative Mobilitätskonzepte in einem neuen kleinen „Mobilitäts-Hub“ integriert werden können. Gestaltungsvorgaben für diesen Ideenteil sind in Kapitel C 6.2 beschrieben.

C 4.2 Fuß- und Radwegeverbindung

Die bestehende Fußwegeverbindung von der Neuhauser Straße, über den Mönchhof bis in das Körschtal soll durch eine gestalterische Aufwertung der Straßenräume und Fußwege der Ressestraße, der Scharnhäuser Straße und dem Schulgässle gestärkt werden (s. Kapitel B 4.3 und Abb. 11). Ein Leitsystem, z.B. eine Beschilderung oder Wegemarkierungen, kann in die Freiraumgestaltung integriert werden. Barrieren sind zu reduzieren. Der bestehende Ampelübergang muss erhalten werden.

Der Straßenabschnitt der Scharnhäuser Straße zwischen den Flurstücken 392/3 und 205 soll am Übergang so gestaltet werden, dass eine Verbindung der Grundstücke ersichtlich wird, da das neu zu gestaltende Plätzchen an der Ecke Scharnhäuser Straße und Ressestraße (Flurstück 205) als „Trittstein“ entlang der Wegeverbindung aktiviert und ggf. von den neuen Nutzungen bespielt werden soll. Gestaltungsvorgaben für diesen Ideenteil sind in Kapitel C 6.2 beschrieben.

C 4.3 Zufahrtsbereiche und geplante Erschließung

Für das neue Wohnquartier auf dem zentralen Grundstück (392/3) sind drei Zufahrtsbereiche notwendig:

- Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage für die nachzuweisenden Stellplätze (s. Kapitel C 4.5) ist ausschließlich über die Straße „Im Bogert“ zu realisieren. Dabei ist die Zu- und Ausfahrt so anzuordnen und auszubilden, dass die Lärmbelastung für die bestehende und die neu geplante Wohnnutzung minimiert wird.
- Eine diskrete Zufahrt für die tägliche Anlieferung, die Ver- und Entsorgung, ggf. die Feuerwehr und für besondere Anlässe (z.B. Abholung von Verstorbenen).
- Zwei oberirdische barrierefreie Vorfahrten bzw. Ein- und Ausstiegssituation für den Personenverkehr im Freibereich unmittelbar in der Nähe des Haupteingangs (Kleintransporter, s. Kapitel 4.5). Hier werden beispielsweise Bewohner der Pflegewohngemeinschaften oder Besucher des Stadtteilhauses für Aktivitäten, Arztbesuche o.ä. abgeholt und wieder gebracht.

Besondere Bedeutung hat die Auffindbarkeit und Orientierung eines gemeinsamen Haupteingangs sowie die Zuwegung und Gestaltung. Von diesem Haupteingang aus sollen auch die Gemeinschaftsbereiche und das Stadtteilhaus zugänglich sein. Sinnvoll platzierte Neben-/ Nacheingänge zu den einzelnen Gebäudeteilen können zusätzlich den Bewohnern, dem Personal und der Fluchtwegeführung dienen.

C 4.4 Ver-/ Entsorgung, Anlieferung

Standorte für Müllbereitstellungsflächen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen und im Lageplan darzustellen. Diese dürfen maximal 15 Meter von der Straße entfernt sein. Auf eine gute Gestaltung ist zu achten.

Auch die Flächen zur Anlieferung für die Pflegewohngemeinschaften und das Stadtteilhaus müssen auf dem zentralen Baugrundstück nachgewiesen werden (s. C 4.3).

C 4.5 Parkierung

Die baurechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze (Langzeitparken) für die Studierendenwohnungen, die Pflegewohngemeinschaften und das Stadtteilhaus sind vollständig in einer gemeinsamen (Tief-) Garage unterzubringen (s. auch C. 4.3)

Zusätzlich sind zwei behindertengerechte Stellplätze in Überlänge (jeweils Kurzzeitstellplätze, ein Personentransport) in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang oberirdisch zu verorten. Ein Krankenwagen wird im Einsatz direkt vor den Haupteingang fahren und dort halten. Für ihn ist keine spezielle Markierung nötig, jedoch ist der erforderliche Flächenbedarf zu berücksichtigen.

Diese sollten für die Wohnnutzung und Pflegewohngemeinschaften im Gebäude oder im Bereich der (Tief-) Garage an den Treppenhäusern platziert werden und müssen entweder ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein. Die Fahrradstellplätze für das Stadtteilhaus sind in der Nähe des Eingangs anzuordnen.

Anzahl nachzuweisender Stellplätze:

- Studierendenwohnen: 1 PKW Stellplatz für 7 Wohnplätze
(ÖPNV Minderung 60%)
1 Fahrradstellplatz für jeden Wohnplatz

- Pflegewohnen (Senioren + Junge): 1 PKW Stellplatz und 1 behindertengerechter Stellplatz
je Wohngemeinschaft, insgesamt 6 St.
2 Besucherstellplätze PKW
1 Kleintransporter-Stellplatz, barrierefrei, oberirdisch
2 Fahrradstellplätze pro WG, insgesamt 6 St.

- 5 geförderte Wohnungen: 0,5 PKW Stellplätze pro WE, insgesamt 3 St.
1 Fahrradstellplatz pro WE, insgesamt 5 St.

- Stadtteilhaus (ca. 32 Personen): 4 PKW Stellplätze
1 Kleintransporter-Stellplatz, barrierefrei, oberirdisch
6 Fahrradstellplätze

C 4.6 Innere Erschließung und Barrierefreiheit

Die innere Erschließung beginnt mit einer gemeinsamen gut funktionierenden Eingangszone/ Windfang und einem einladenden, freundlichen Foyer/ Lobby für alle Bewohner und Nutzer im Erdgeschoss. Vom Hauptfoyer aus wird das Gebäude bzw. die Gebäudeteile in gut auffindbarer Struktur über Flure (min. 1,60 m Pflegebereich, 1,25 m Studierende), Treppenhäuser und Aufzugsanlage(n) erschlossen. Das Erschließungssystem soll hell, freundlich, attraktiv und trotzdem wirtschaftlich geplant werden.

Möglichst alle Wege in den Freianlagen, der Haupteingang, alle gemeinschaftlichen Nutzungen sowie die Pflegewohngemeinschaften sind barrierefrei und rollstuhlgerecht auszuführen (gem. DIN 18040-2,

uneingeschränkt rollstuhlgerecht). Auch von der Tiefgarage aus führt die Erschließung barrierefrei und rollstuhlgerecht zu diesen Nutzungen.

C 4.7 Brandschutz und Rettungswege

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf dem Baugrundstück zu berücksichtigen und im Lageplan darzustellen.

Die Brandschutzbestimmungen auf Grund des Wohnens von körperlich eingeschränkten Menschen (Sonderbau entsprechend §38 LBO BaWü) müssen beachtet werden.

C 5. Inhaltliche Konzeption und Nutzungen

Hinweis: Im Raumprogramm Anlage D 12 sind die nachfolgenden Nutzungen mit ihren in der Planung nachzuweisenden Raumgrößen, Zuordnungen und deren Anforderungen aufgeführt.

C 5.1 Pflegewohngemeinschaften

Die drei zu planenden Pflegewohngemeinschaften sollten auf dem zu bebauenden Grundstück (392/3) verortet werden.

Die drei Pflegewohngemeinschaften sollen so gestaltet sein, dass diese entweder durch einen Träger als Anbieter gestützte Wohngemeinschaften von der SWSG angemietet und betrieben werden können, oder dass die SWSG die Zimmer einzeln an die Bewohner einer selbstverantworteten Wohngemeinschaft ohne Pflegeservice vermietet. Die Bewohner beauftragen in beiden Varianten eigenständig einen Pflegedienst.

Die strenge Einhaltung der LHeimBauVO nicht notwendig, soll jedoch als Richtlinie zur Orientierung herangezogen werden. Auf die Empfehlungen der Fachstelle ambulante unterstützte Wohnformen (FaWo) beim Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) wird hingewiesen (s. C 9.).

Pro Bewohner sind mindestens 30 m² Wohnfläche für Senioren und für junge Pflegebedürftige 35 m² Wohnfläche anzusetzen. Neben den Individualräumen und dem Gemeinschaftsraum mit Küche benötigt jede Wohngruppe Nebenräume für die Wäsche, als Lager, etc. Darüber hinaus benötigt jede Wohngruppe ein Dienstzimmer für die Präsenzkkräfte sowie einen Toiletten- und Waschraum. Dieser muss von innen und außen abschließbar sein, um ein ungewolltes Nutzen durch Dritte zu verhindern. Es muss fließendes warmes und kaltes Wasser vorhanden sein. Eine Mitnutzung der Personaltoilette durch Gäste ist grundsätzlich möglich. Die Personaltoilette muss so gestaltet sein, dass sich die Beschäftigten dort bei Bedarf ungehindert umkleiden können. Alternativ kann als Umkleideraum auch das Dienstzimmer genutzt werden, wenn die Räumlichkeit zum Umkleiden geeignet ist und Aufbewahrungsmöglichkeiten für die Kleidung vorsieht.

Eine Umnutzung der Wohngemeinschaften in kleinere autarke Wohneinheiten ist strukturell zu ermöglichen.

Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Senioren

In dem neuen Wohnquartier soll die Nachfrage nach Seniorenwohnplätzen und speziell nach Pflegeplätzen gedeckt werden. Planungsaufgabe sind zwei Pflege- Wohngemeinschaften für je zwölf Senioren.

Jede Wohngruppe hat einen gemeinsamen Wohnbereich (Gemeinschaftsraum/ Aufenthaltsbereich) mit

einer großen Essküche als zentralen Lebens- und Kommunikationsraum. In der Wohnküche spielt sich hauptsächlich das Gemeinschaftsleben ab. Der Essplatz sollte mit den Bewohnern, Pflegekräften und ggf. Besuchern für 15 Personen ausgelegt sein. Hauswirtschaftliche Aktivitäten jeglicher Art stimulieren zur aktiven Teilnahme oder zumindest zur passiven Teilhabe. Direkt von dem Wohnraum kann der private Freibereich der Wohngruppe (Terrasse/Balkon/Loggia) begangen werden.

Die Verkehrswege sollen ausreichend breit ausgeführt werden, sodass ein Begegnungsverkehr von zwei Personen möglich ist. Sackgassen oder dunkle Ecken sind zu vermeiden. Licht bedeutet vor allem für alte Menschen Orientierung und Sicherheit. Insbesondere die Gemeinschaftsflächen sollen deshalb großzügige und abwechslungsreiche Ausblicke ermöglichen. Die Fenster sollen möglichst tief ansetzen (Fenstertüren), damit auch der Bewohner, der im Rollstuhl sitzt oder im Bett liegt, bequem hinausschauen kann. Dennoch sind reflektierende, spiegelnde Oberflächen auch in Flur- und Verkehrsbereichen zu vermeiden, da diese irritieren.

Grundsätzlich ist auf die Barrierefreiheit bzw. die Rollstuhlgerechtigkeit zu achten.

Die zwölf Individualräume je Wohngemeinschaft sollten sich um den zentralen Wohnbereich gruppieren. Das Einzelzimmer - mit jeweils zu zweit geteilter Nasszelle - ist die Privatsphäre der einzelnen Bewohner. Der Zuschnitt der Bewohnerzimmer ist an keine besonderen Vorgaben gebunden, jedoch muss die lichte Breite des Zimmers mindestens 3,20 m betragen. Die dem Zimmer jeweils zugehörige geteilte Nasszelle muss durch einen Vorflur baulich (z.B. durch eine Tür) von einem allgemeinen Flurbereich getrennt werden, um die Intimsphäre zu gewährleisten. Alle Zimmer sind rollstuhlgerecht auszuführen. Je Wohngemeinschaft sind zwei Einzelzimmer als „Partnerschaftszimmer“ so anzulegen, dass diese zu einer Nutzungseinheit zusammenschließbar sind.

Folgende Raumgrößen und Ausstattungen sind bei den Senioren- Individualräumen zu berücksichtigen:

12 Einzelzimmer Senioren	je 27 m ² nutzbare Fläche (Zimmer) Lichte Raumbreite min 3,20 m
6 Bad/Nasszellen	je 6 m ² (Du, Hwb, WC) immer zwei Einzelzimmern unmittelbar zugeordnet und mit einem baulich abgetrennten Vorflur (durch eine Türe), rollstuhlgerecht

Wohngemeinschaft für die Junge Pflege

Auch für Junge Menschen gibt es einen Bedarf an Pflegewohnplätzen, da diese nach Krankheit oder Unfällen, meist auf Grund von baulichen Barrieren, nicht daheim von Angehörigen versorgt werden können. Für diese jungen Personen ist in dem Gebäudekomplex eine Pflegewohngemeinschaft einzurichten, die ein familiäres Wohnumfeld für acht Bewohner bietet.

Die Anforderungen für den Aufenthaltsbereich, die Bewohnerzimmer und den privaten Freibereich gelten ebenfalls wie oben beschrieben, jedoch sind die Einzelzimmer und der Gemeinschaftsbereich für die agileren Bewohner jeweils etwas größer auszuliegen.

Folgende Raumgrößen und Ausstattungen sind bei den Jungen- Individualräumen zu berücksichtigen:

8 Einzelzimmer Junge	je 30 m ² nutzbare Fläche (Zimmer + Vorraum) Lichte Raumbreite min 3,20 m
8 Bad/ Nasszellen	je 5 m ² (Du, Hwb, WC) dem Einzelzimmern unmittelbar zugeordnet, rollstuhlgerecht

C 5.2 Geförderte Wohneinheiten

In den neuen Gebäudekomplex sind weiter fünf geförderte Miet- Wohnungen für barrierefreies Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderung bzw. für Mitarbeiter zu integrieren. Ein bis zwei dieser fünf Wohnungen sind auch rollstuhlgerecht auszuführen. Diese Wohneinheiten sind möglichst zusammenhängend zu verorten und sollen über einen separaten (barrierefreien) Zugangsbereich erschlossen werden können. Dies ist entwurfsabhängig beispielsweise durch die Lage in einem abgetrennten Geschoss, einen separaten Erschließungskern oder abschließbare Gang-Bereiche umzusetzen. Eine Briefkastenanlage für die Bewohner ist am Gebäudeeingang vorzusehen. Der Zugang zur Tiefgarage muss gewährleistet werden.

Diese Wohneinheiten werden durch das Landeswohnraumfördergesetz bezuschusst und müssen daher in den Wohnungsgrößen den Durchführungshinweisen entsprechen (Teil 3 Nummer 1 und 2 DHLWoFG).

Es sind insgesamt 5 Wohneinheiten einzuplanen:

- drei bis vier 1,5- bis 2-Zi. -Wohneinheit mit je 45 m² Wohnfläche, barrierefrei
- ein bis zwei 1,5- bis 2-Zi. -Wohneinheiten mit je 60 m² Wohnfläche, barrierefrei und rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 R

Jede Wohnung soll einen privaten Freisitz erhalten.

C 5.3 Studierendenwohnen

Für die Studierenden sind Einzelapartments und 6er- Wohngemeinschaften zu integrieren und insgesamt für mindestens 35 Studierende Wohnraum zu schaffen. Zudem soll mindestens ein Studentenwohnheimplatz barrierefrei (im Erdgeschoss) ausgebildet werden.

Die Bemessung und die Ausgestaltung der Individualräume und des Gemeinschaftsraums sollen Möglichkeiten für eine persönliche Entfaltung des studentischen Bewohners bieten. Distanz und Nähe der Bewohner müssen gleichermaßen möglich sein. Die Individualräume dürfen keine Durchgangsräume sein.

Folgende Raumgrößen und Ausstattungen sind bei den einzelnen Wohnformen zu berücksichtigen:

Einzelapartments	Schlaf-/ Aufenthaltsbereich inkl. Küchenzeile 1,2 m Länge = 15,0 m ² Bad (Du, Hwb, Wc) = 3,0 m ²
6er- Wohngemeinschaft	6 Individual-Zimmer je 12,0 m ² Gemeinschaftsküche als geschlossener Raum mit 6er Essplatz und gerader Küchenzeile mit 5,5 m Länge inkl. Besenschrank = 16-18 m ² 2 Bäder (Du, Hwb, WC) = je 5,0 m ² Flur = 11,0 m ²

In Ausnahmefällen können partiell auch andere WG-Größen, jedoch nicht größer als 6er WG's, geplant werden.

Folgende Mindestausstattungsmerkmale sind für alle Individualräume zu berücksichtigen: Kleiderschrank, Einzelbett, Arbeits-/Schreibtisch, Schreibtischcontainer (unter Schreibtisch), Hocker auf Rollen, Regal.

Folgende Ausstattungsmerkmale sind für die Küchen zu berücksichtigen:

- 1 bis 2 Zimmer: Kompaktküche 1,20m x 0,70m,
- WG-Küchen: 2x Standkühlschränke, 4 Plattenherd mit Backofen, 1,5-2 Becken Spüle, Esstisch mit 6 Stühlen, Oberschränke mit Fächern für Studierende, Putzschrank.

Zur Förderung der sozialen Gemeinschaft und Unterstützung des Studiums sind ein studentischer Gemeinschaftsraum sowie zwei Lernräume zur „alleinigen“ Nutzung durch die Studierenden vorzusehen. Diese sollen zentral und nahe des (Haupt-) Eingangs zur Nutzungseinheit „Studentenwohnen“ gelegen sein. Separate WCs für Herren und Damen sind diesen zuzuordnen. Im Eingangsbereich für die Studierenden ist außerdem die Briefkastenanlage mit „Infoecke“ vorzusehen. Zu der studentischen Infrastruktur ist weiter ein Wasch- und Trockenraum zu ergänzen.

C 5.4 Synergetisch genutzte Bereiche für Empfang und Verwaltung

Räumlich verbindendes Element zwischen den Pflegewohngemeinschaften und den Studierenden soll der Haupteingang bzw. ein Foyer werden. Hier ist eine Aufenthaltsqualität neben der Verteilerfunktion herauszuarbeiten. Putzräume sollte es in jedem Gebäudeteil geben. Ein Lagerraum sowie einer für Akten sollen im Untergeschoss vorgehalten werden.

C 5.5 Stadteilhaus

Das Stadteilhaus soll nicht nur ein Treffpunkt für die Bewohner des Wohnquartiers und der direkten Nachbarschaft werden, sondern auch der Bürgerschaft von Plieningen als offener Begegnungsort dienen. Aus diesem Grund soll das Stadteilhaus auf dem zentralen Flurstück 392/3 „in vorderer Reihe“ an der Scharnhäuser Straße verortet werden.

Der Betrieb wird durch das Sozialamt und das Jugendamt der Stadt Stuttgart an einen sozialen Träger vergeben werden. Deshalb muss diese Einrichtung **autark** von den anderen Nutzungseinheiten organisiert werden (Schließsystem, Sanitär- und Nebenräume, etc.). Trotzdem ist die Integration in den Gebäudekomplex bzw. ein direkter Zugang von den anderen Nutzungseinheiten aus und die Ausbildung eines gemeinsamen Foyers bzw. Eingangsbereichs gewünscht.

Die Begegnungs-, Kurs- und Mehrzweckräume des Stadteilhauses sind unbedingt im Erdgeschoss anzulegen. Das Zentrum der Einrichtung soll ein einladender offener Café- Treff als sozialer Begegnungsort werden, der mit einer eigenen angeschlossenen Aufbereitungsküche/ Spülküche und einem Küchenlager ergänzt wird. Die Anlieferungswege sind zu beachten. Dem Café soll ein halböffentlicher Außenbereich zugeordnet werden.

Für verschiedene Kursangebote sind zwei Gruppenräume in gestaffelter Größe sowie ein großer und unterteilbarer Mehrzweckraum anzulegen. Geplant sind u.a. Lehr-, Kunst oder Bewegungsangebote mit ca. 15 Teilnehmern. Der kleinste Gruppenraum soll auch als „Ersatzbüro“ nutzbar sein, welches das separate Büro ergänzen kann.

Als Nebenräume werden weiter ein eigener Putzraum, ein Wickelraum, barrierefreie Sanitäranlagen für Besucher und Mitarbeiter sowie ein separater Lagerraum benötigt. Überdachte abstellflächen für Kinderwagen bzw. Rollatoren müssen eingeplant werden.

C 6. Freiraumgestaltung

Das Wohnumfeld, und damit die Außenbereiche und Grünflächen, aber auch die Fassaden- und Dachflächen sind von großer Bedeutung für das neue Wohnquartier. Als öffentliche, halböffentliche und private Bereiche sollen sie großzügige Verweilmöglichkeiten anbieten, die das nachbarschaftliche und soziale Miteinander der verschiedenen Nutzer stützen und fördern.

Insgesamt ist der Anteil an versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten. Eine Begrünung von Hofflächen sowie wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von begehbaren Flächen und im Parkierungsbereich ist vorzusehen. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage sollten mindestens 60 cm, bei Baumstandorten mindestens 100 cm betragen.

Die Bestandsbäume sind möglichst zu erhalten. Dies betrifft vorwiegend die Freiflächen der Flurstücke 205 und 222/1. Kartiert sind hier Stadtlinden, ein gewöhnlicher Trompetenbaum und Blumeneschen.

Die Barrierefreiheit ist größtenteils auch im Freiraum umzusetzen.

C 6.1 Realisierungsteil - Freiräume für Senioren und Studierende

Allen Pflegewohngemeinschaften soll ein großzügiger privater Balkon, Loggia oder Terrasse im Bereich der Aufenthaltsbereiche/ Gemeinschaftsräume zugeordnet werden. Idealerweise ermöglicht der Zuschnitt den Aufenthalt mehrerer Rollstuhlfahrer mit Begleitpersonen. Von den Einzelzimmern sollte ein Blick ins „Grüne“ möglich sein.

Zusätzlich soll auf dem zentralen Grundstück ein großer Gartenbereich angelegt werden, der für alle Nutzergruppen über kurze Wege zugänglich ist (mit Außengeräteraum). In dem Garten sollen unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten und Aktivitätsbereiche situiert werden: Spazieren, Schauen, Ruhen, Sport, Kommunikation, Essen und Trinken, etc. Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Interesse am Gärtnern und der landwirtschaftlichen Prägung von Plieningen sind unterschiedliche Formen von Nutzgärten als „Urban Gardening“ gewünscht (Leistung Ziffer A 11.7). Zusätzliche (Obst-) Baumpflanzungen sind gewünscht. Es wird erwartet, dass die Themen Ökologie und Artenschutz (s. C 7.4) hier im besonderen Maße integriert werden.

Der Außenbereich für das Stadtteilhaus kann mit Freiflächen des Wohnquartiers zusammen organisiert werden und soll auch für die anderen Nutzergruppen zugänglich sein. Die Größe ist entwurfsabhängig.

C 6.2 Ideenteil - Freiräume und Straßenräume im Umfeld

Im Ideenteil sind Gestaltungsvorschläge für das Plätzchen südlich der Scharnhäuser Straße (Flurst. 205), für den heutigen öffentlichen Parkplatz (Flurst. 222/1) sowie für die verbindenden Straßenräume (C 4.2) und die Bushaltestelle (C 4.1) zu erarbeiten.

Aufenthaltsplätzchen

Der ehemalige Schulhof der Landwirtschaftsschule (Furst. 205) soll durch die Neugestaltung aktiviert und in seiner Nutzung für die Bürgerschaft intensiviert werden. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze müssen erhalten bleiben, können jedoch neu geordnet werden. Das Plätzchen soll als Verweilort im aufgeweiteten Straßenraum genutzt werden können, ggf. aber auch durch die neuen Nutzungseinheiten gegenüber bespielt werden. Kreative und ortsspezifische Vorschläge zur Nutzung, artenreichen Bepflan-

zung, baubiologischen Materialität und zur Möblierung werden erwartet (Leistungen Ziffer A 11.02, A 11.05)

Mobilitäts-Hub

Planungsaufgabe für das Flurstück 222/1 ist ein innovativer Mobilitäts-Hub. Beispielsweise Car-Sharing Angebote, eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder E-Rent-Bikes (z.B. Regio Rad Stuttgart) könnten hier platziert werden. Innovative Konzepte und Infrastrukturvorschläge werden gewünscht und sind als Schema und im Lageplan auszuführen (Ziffer A 11.02, A 11.06).

Bei der Umgestaltung sollen besonders ein möglicher Schluss der Raumkante zur Scharnhäuser Straße, der bestehende Geländeversatz, die Reduktion der Flächenversiegelung sowie eine gewisse Aufenthaltsqualität am Infrastrukturpunkt gestalterisch gelöst werden. Die nächtliche Beleuchtung der öffentlichen Freifläche ist im Konzept mitzudenken, um Angsträume im Wohnumfeld zu vermeiden. Eine Grundstücksüberfahrt zu den Flurstücken 226/3, 227/4 und 227/5 muss zur Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe weiterhin möglich sein (bestehendes Überfahrtsrecht).

C 7. Nachhaltigkeit

Das neue Wohnquartier für Senioren und Studierende soll umwelt-, menschenfreundlich, artenreich und grün werden, und so auch einen langfristigen Mehrwert für die Nachbarschaft bieten. Deshalb sind sinnvolle und angemessene Konzepte zur Nachhaltigkeit zu entwickeln und grafisch zu veranschaulichen bzw. zu beschreiben, da eine Darstellung im Maßstab 1:200 teilweise nicht möglich ist (Ziff. A 11.6).

C 7.1 Klimabelange

Durch den jahrzehntelang großen Grünflächenanteil und die intensive Bepflanzung auf dem zentralen Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftsschule gibt es hier ein kleinräumliches Kaltluftproduktionsgebiet. Durch die geplante Bebauung wird dieser positive Effekt für das Mikroklima eingeschränkt werden.

Deshalb ist unter Berücksichtigung des „Stuttgarter Klimawandelanpassungskonzeptes“ (KLIMAKS) ein Konzeptvorschlag für die Bebauung und die Grünräume zu entwickeln und darzustellen (Ziffer A 11.5), der sich positiv auf den Wärmeinseleffekt, die Durchlüftung, die Kaltluftsituation und die Auswirkungen von Extremwetterereignissen auswirkt. Geschlossene Innenhofsituationen sind dabei zu vermeiden. Für die Bewohner des gesamten Quartiers soll so die Gesundheit und Lebensqualität erhalten und sogar gesteigert werden.

C 7.2 Energetisches Konzept

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

Für das Wettbewerbsgebiet ist in diesem Zusammenhang ein Energiekonzept anzustreben, das maßgeblich zur Erreichung dieses Ziels beiträgt. Dies bedeutet, dass der Energiebedarf der Gebäude minimiert werden muss und vor allem durch lokal verfügbare erneuerbare Energien zu decken ist. 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.

Diesem Grundsatz folgend, wurden mit Gemeinderatsbeschluss 1493/2019 die neuen energetischen Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen. Demnach besteht bei Neubauten das Ziel den Plusenergiestandard und damit die Klimaneutralität zu erreichen. Falls dies nicht realisierbar ist, gelten

folgende Mindestanforderungen:

- Unterschreitung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 bezogen auf den Primärenergiebedarf um mindestens 20 % und bezogen auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %
- In Wohngebäuden KfW Effizienzhaus 55 Standard
- Nutzung von Solarenergie im Zusammenhang mit Speichern

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

Geeignete Dachflächen werden vollständig begrünt, Fassadenflächen möglichst. Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden außerdem großflächig mit Solaranlagen belegt. Über der begrünter Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren.

Das Energiekonzept ist schematisch darzustellen (Ziffer A 11.6).

C 7.3 Regenwassermanagement

Bei der Konzeptentwicklung für den Ideen- und Realisierungsteil werden Aussagen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erwartet (Ziffer A 11.6). Zur Zielerreichung sollen besonders die Möglichkeiten der Fassaden- und Dachbegrünung für die Retention bzw. Vorfiltration von Niederschlagswasser genutzt werden, da diese auch als Wärmepuffer und für den Lärmschutz Vorteile bieten.

Die Aktivierung von Grün- und Dachflächen zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers an das Kanalsystem sind grundsätzlich vorzusehen. Die Versickerungsfähigkeit der geologischen Bodenbeschaffenheit ist beschränkt (s. Anlage D 10). Die daraus resultierende Abflussverzögerung soll wesentlich zur Verdunstung und damit zur Kleinklimaregulierung beitragen und eine naturnahe Bewässerung der Begrünung zu ermöglichen (z.B. mit Hilfe dezentraler Zisternen).

Weiterführende Maßnahmen zum Regenwassermanagement sowie weitere Konzepte zur Einbringung blau-grüner Infrastrukturen sind ebenfalls möglich.

C 7.4 Ökologie und Artenschutz, Baubiologie und Stoffkreisläufe

Die Neugestaltung des Wohnquartiers soll durch die Ausformung der Bebauung und die Gestaltung der Freiräume einen aktiven Beitrag zum Artenschutz leisten und Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und Menschen vermeiden. Dazu können z.B. entsprechend gestaltete Glas- und Fensterfronten, Beleuchtungskonzepte, Nistmöglichkeiten an Gebäuden sowie standortgerechte, autochthone Gehölze und Pflanzen beitragen. Im Zuge der Bauleitplanung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich vor allem die Bewohner der Pflegewohngemeinschaften überwiegend in geschlossenen Räumen aufhalten, sind die Kriterien der Baubiologie für ein gesundes, naturnahes und nachhaltiges Lebensumfeld besonders bei der Materialwahl und der Raumgestaltung zu beachten.

Die Berücksichtigung von optimierten und ressourcenschonenden Stoffkreisläufen bei der Konzeption der Bauweise wird zudem besonders begrüßt. Konzepte zur Verwendung von heimischen, nachwachsenden, CO₂-neutralen oder recycelten Baustoffen, mechanische Fügungstechniken sowie zur Nutzung von Produkten im Sinne von „Cradle to Cradle“ sollen erarbeitet werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass vorgeschlagene Konzepte mit den angestrebten niedrigen Mieten für die verschiedenen Zielgruppen vereinbar sind.

C 7.5 Lärm- und Schallschutz

Das zu überplanende Wettbewerbsareal liegt an der stark befahrenen Scharnhäuser Straße. Laut der Lärmkartierung der Stadt Stuttgart 2017 sind am Rande des Plangebiets zur Scharnhäuser Straße und Richtung Im Bogert Lärmpegel von über 65 dB(A) tags und über 55 dB(A) nachts zu erwarten. Die Planung muss dies berücksichtigen, insbesondere bei den diesen Straßen zugewandten Fassaden. Die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. die Vorgaben für den Lärmschutz im Städtebau sind zu beachten.

C 8. Wirtschaftlichkeit

Ziel ist eine bewusst gewählte Bauweise unter Berücksichtigung der in Ziff. C 7 genannten Aspekte zur Nachhaltigkeit mit flächeneffizienten Grundrissen. Die Gebäude sollen durch Konstruktion und Materialwahl einerseits eine wirtschaftliche Erstellung erwarten lassen und andererseits einen geringen Bauunterhalt ermöglichen.

Wichtige Aspekte zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sind günstige Verhältnisse der Bruttogrundfläche zur Nutzfläche sowie der Bruttogrundfläche zum Bruttorauminhalt BGF/ BRI (s. Anlagen D 12, D 13). Folgende Größen sollen zur wirtschaftlichen Orientierung dienen:

- NUF/ BGF (ohne Tiefgarage) > 65%
- BRI/ NUF < 5,8
- BGF Tiefgarage/ Anzahl Stellplätze < 27m²

Weiter sollten sich die Bruttoherstellungskosten (Kostengruppen 300-500) an einem Kennwert von 2.900 EUR/ m² orientieren, um die bereits erwähnten angestrebten niedrigen Mieten der Zielgruppen gewährleisten zu können.

Die Wartung und Pflege sollen so gering wie möglich gehalten werden, bei gleichzeitig möglichst hoher Funktionalität. Es sollten möglichst wenig tragende Wände vorhanden sein, um im Falle einer Umnutzung viel Gestaltungsfreiheit zu haben.

C 9. Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien

Auf die Empfehlungen der Fachstelle ambulant unterstützte Wohnformen (FaWo) beim Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) wird hingewiesen. Weiter sind die ArbStättV und das Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) einzuhalten. Für die geförderten Wohneinheiten ist das Landeswohnraumfördergesetz zu beachten.

Des Weiteren sind die einschlägig bekannten Bauvorschriften, wie beispielsweise die Landesbauordnung Baden-Württemberg, die DIN 18040 Teil 1 und 2, sowie die Arbeitsstättenrichtlinie und die Versammlungsstättenverordnung zu beachten.

TEIL D

Wettbewerbsunterlagen

TEIL D WETTBEWERBSUNTERLAGEN

- D 01 Auslobungstext (pdf)
- D 02 Übersichtsplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsareals (pdf)
- D 03 Katastergrundlage mit Leitungen, Baumstandorten und Höhenlinien (pdf, dxf/ dwg)
- D 04 Luftbild Wettbewerbsgrundstück
- D 05 Fotos Wettbewerbsgrundstück
- D 06 Planungsrecht (Bebauungsplan, Beschlussvorlage UTA, KLIMAKS)
- D 07 Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse
- D 08 Erhaltungssatzung
- D 09 Machbarkeitsstudie 1. und 2. Stufe (2017, GSP)
- D 10 Geotechnische Einschätzung
- D 11 Ergebnisse aus den Bürgerbeteiligungen (Ortsmitte, Scharnhäuser Str. 19)

- D 12 Formblatt Raumprogramm (excel, pdf)
- D 13 Formblatt Nachweis Zahl der Wohneinheiten und Gebäudekennwerte (excel, pdf)

- D 14 Formblatt Verfassererklärung
- D 15 Modellbaudatei (pdf, dxf/ dwg)
- D 16 Massenmodell, M 1:500

Da die Unterlagen urheberrechtlich geschützt sein können, darf die Nutzung nur zur Bearbeitung dieses Verfahrens erfolgen.