

# Auslobungsunterlage zum 2-stufigen kooperativen Planungsverfahren Büroneubau

Allianz Deutschland AG, P/ID - Zentralbereich Interne Dienste  
Stand: 23.12.2016

# Prolog



Die Allianz mit ihren assoziierten Gesellschaften hat derzeit Flächen in verschiedenen Bestandsliegenschaften am Standort Stuttgart angemietet.

Vor dem Hintergrund eines zukunftsfähigen Versicherungsbetriebes sowie der Tatsache, dass man räumliche sowie organisatorische Synergien einer Zusammenführung der Gesellschaften nutzen möchte, besteht von der Allianz die Anforderung einer Zusammenlegung und Verlagerung aller Stuttgarter Einheiten an einen Standort - in einer neuen Betriebsstätte.

Mit diesem Plangutachten gilt es, ein wirtschaftliches, flächeneffizientes, nutzungsflexibles und nachhaltiges Verwaltungsgebäude zu entwickeln, das die nachgenannten Anforderungen der Allianz als zukünftiger Nutzer reflektiert.

Darüber hinaus stehen die gemeinsame Adressbildung und ein gemeinsames Betriebskonzept im Vordergrund. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Versicherungsstandortes in Stuttgart.



### **Eine Vorbemerkung zum Sprachgebrauch**

Die deutsche Sprache bietet uns keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht werden. Entweder wird der Text langatmig oder der Lesbarkeit liegen Stolperstellen im Wege. Da wir die ohnehin komplizierte Materie nicht unnötig belasten wollen, bleiben wir beim Üblichen und passen uns dem gängigen Sprachgebrauch an.

Der Architekt, von dem wir sprechen, soll lediglich eine Berufsbezeichnung sein und die Architektin ebenso einschließen wie der Begriff des Preisrichters die Preisrichterin usw. Wir bitten die weiblichen Beteiligten und Betroffenen um Verständnis.

<b>Prolog</b>				<b>7</b>			
<b>Teil 1 - Verfahrensbeschreibung</b>							<b>16</b>
1.1	Gegenstand des kooperativen Planungsverfahrens		7	2.1	Städtebauliches Umfeld und Rahmenbedingungen		16
1.2	Anlass / Zweck des kooperativen Planungsverfahrens		7	2.1.1	Der Stadtbezirk Vaihingen		16
1.3	Art des kooperativen Planungsverfahrens		7	2.1.2	Der Synergiepark Vaihingen		16
	1.3.1 Stufe 1 - Städtebauliche Konzeption		7	2.1.3	Allgemeine Städtebauliche Anforderungen		18
	1.3.2 Stufe 2 - Konkretisierung der Entwürfe		8	2.1.4	Das Plangebiet		18
1.4	Terminrahmen		8	2.1.5	Städtebauliche Rahmenbedingungen		20
1.5	Ausloberin des Verfahrens		9	2.2	Allgemeine Aufgabenstellung und Gebäudekonzeption		23
	1.5.1 Ansprechpartner / Kontakt		9	2.2.1	Kernziele		24
1.6	Teilnehmer am kooperativen Planungsverfahren		9	2.2.2	Architektonische Gestaltungsvorgaben		24
1.7	Fach- und Sachpreisbewertung		10	2.3	Qualitative Gebäudeforderungen		24
	1.7.1 Preisgericht (mit Stimmrecht)		10	2.3.1	Nachhaltigkeit und Zertifizierung		25
	1.7.2 Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)		10	2.3.2	Flächenwirtschaftlichkeit		25
1.8	Anonymität		10	2.3.3	Logistikkonzept, Erschließung und Parken		25
	1.8.1 Stufe 1 - Städtebauliche Konzeption		10	2.3.4	Sicherheit und Zutritt		25
	1.8.2 Stufe 2 - Konkretisierung der Entwürfe		10	2.3.5	Behindertengerechte Ausführung		25
	1.8.3 Verfassererklärung		10	2.4	Flächen und Funktionen		26
1.9	Gleichbehandlung		11	2.4.1	Flächenüberblick		26
1.10	Rückfragen / Kolloquium		11	2.4.2	Realteilung und Funktionsschemata		26
	1.10.1 Grundstücksbesichtigung		11	2.4.3	Büroflächen und Arbeitsplatztypen		27
1.11	Abgabe der Arbeiten / Submission		11	2.5	Außenraumgestaltung		27
	1.11.1 Stufe 1 - Städtebauliche Konzeption		11	2.6	Technik		27
	1.11.2 Stufe 2 - Konkretisierung der Entwürfe		12				
1.12	Bearbeitungshonorar und Preisgelder		13				
1.13	Nutzungsrechte / Urheberrecht / Eigentum		13				
1.14	Weitere Bearbeitung der Aufgabe/ Auftragsvergabe		13				
					<b>Anlagenverzeichnis</b>		<b>29</b>





# Teil 1 - Verfahrensbeschreibung

## 1 Verfahrensbeschreibung

Die Sprache ist deutsch.

### 1.1 Gegenstand des kooperativen Planungsverfahrens

Gegenstand des kooperativen Planungsverfahrens ist der Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes der Allianz am Standort Stuttgart.

### 1.2 Anlass / Zweck des kooperativen Planungsverfahrens

Mit diesem Plangutachten möchte die Allianz die beste planerische und wirtschaftlichste Lösung für den geplanten Büronneubau auf dem Grundstück, Heißbrühlstraße 10 in 70565 Stuttgart - Stadtbezirk Vaihingen, ermitteln.

### 1.3 Art des kooperativen Planungsverfahrens

Das Planungsverfahren wird als zweistufiges kooperatives Planungsverfahren durchgeführt.

Die Teilnehmer hat die Ausloberin direkt bestimmt und eingeladen.

Die Auslobung wird in Form eines Plangutachtenverfahrens gemäß der vertraglichen Bedingungen und der gesetzlichen Vorschriften der §§ 657 ff BGB durchgeführt.

Die Regelungen der RPW 2013 finden keine Anwendung.

### 1.3.1 Stufe 1 - Städtebauliche Konzeption

Die Stufe 1 sieht eine Bearbeitung des städtebaulichen Teils der Aufgabe vor.

Die Ergebnisse werden in einer Zwischenpräsentation einem Teil der Jury persönlich durch die Teilnehmer vorgestellt. Folgende Themen werden dabei behandelt und diskutiert:

- Städtebauliche Leitidee
- Städtebauliche Einfügung der Baukörper in die Umgebung
- Erschließung und Durchwegung des Plangebiets
- Verteilung und Anordnung der Baumassen unter Berücksichtigung klimatologischer Belange (Durchlüftung des Plangebiets)
- Übergeordnetes Freiraumkonzept

Im Anschluss erfolgt eine schriftliche Rückmeldung an den jeweiligen Teilnehmer durch den Verfahrensbetreuer mit Empfehlungen der anwesenden Jurymitglieder zur weiteren Bearbeitung der städtebaulichen Konzeption. Rückfragen durch die Teilnehmer sind im Anschluss an die schriftliche Rückmeldung nicht möglich.

Es findet weder eine Bewertung der Zwischenpräsentation durch die Jury statt, noch führt das Ergebnis zu einem Aus-

# Teil 1 - Verfahrensbeschreibung

schluss eines Teilnehmers für die Stufe 2 des Verfahrens.

1.4 Terminrahmen

Ziel dieser Stufe ist die Optimierung des städtebaulichen Ergebnisses der Planungsaufgabe.

Die Durchführung der Stufe 1 erfolgt nicht anonym.

## 1.3.2 Stufe 2 - Konkretisierung der Entwürfe

Im Anschluss an Stufe 1 beginnt der Bearbeitungszeitraum für die Stufe 2, die neben der tieferen Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes eine Konkretisierung und Ausarbeitung der Planungsaufgabe vorsieht, wie z.B.

- Grundrissentwicklung und Integration des Flächen- und Funktionsprogramms
- Arbeitsplatzkonzept
- Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum
- Fassadengestaltung
- Freiraumplanung mit ökologischen Begleitmaßnahmen wie Regenwasserbewirtschaftung

Die Stufe 2 endet mit der anonymen Einreichung der Beiträge.



# Teil 1 - Verfahrensbeschreibung



## 1.5 Ausloberin des Verfahrens

Auftraggeberin ist die:  
Allianz Deutschland AG (AZD)  
Königinstr. 28  
D-80802 München  
[www.allianzdeutschland.de](http://www.allianzdeutschland.de)

### 1.5.1 Ansprechpartner / Kontakt

Die Projektverantwortung liegt bei der Allianz Deutschland:

Zentralbereich Interne Dienste,  
Immobilienwirtschaft, Referat Bau und Arbeitswelten  
Dieselstraße 8  
D-85774 Unterföhring

Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch:

WSP Deutschland AG  
Atelierstraße 14  
Projekt: Allianz - Planungsverfahren Stuttgart  
D-81671 München

## 1.6 Teilnehmer am kooperativen Planungsverfahren

Es handelt sich um ein Planungsverfahren mit insgesamt zehn geladenen Teilnehmern, die durch die Ausloberin bestimmt wurden. Bei den Teilnehmern handelt es sich um Architekturbüros und/oder Stadtplanungsbüros. Eine Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten und Fachplaner (TA, Gastronomieplanung, etc.) wird vorausgesetzt.

Alle Teilnehmer haben innerhalb einer gesetzten Frist eine verbindliche Teilnahmeerklärung abzugeben. Falls Teilnehmer im Verlauf des Verfahrens ihre Teilnahme zurückziehen, verpflichten sie sich, dies unverzüglich dem Büro WSP (Verfahrensbetreuer) mitzuteilen. Für diesen Fall behält sich die Ausloberin vor, ein bzw. mehrere Büros nachzuzuminieren. Ein Anspruch auf Verlängerung der Bearbeitungszeit entsteht für die eventuellen Nachrückenden nicht. Der Anspruch auf Vergütung der Aufwandspauschale entfällt bei Nichtabgabe zum Submissionstermin.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften untereinander oder mit Dritten ist nach dem Tag der Auslobung nicht gestattet.

Die Architekten und Fachingenieure der Fachrichtung Energie/ TA bzw. Mitglieder der Architektenarbeitsgemeinschaften, sämtliche Mitarbeiter und eventuell hinzugezogene Sachverständige / Fachingenieure sind in der Verfassererklärung namentlich zu benennen.

# Teil 1 - Verfahrensbeschreibung

## 1.7 Fach- und Sachpreisbewertung

Das Preisgericht wird voraussichtlich in der **KW 30 - 2017** zusammentreten.

### 1.7.1 Preisgericht (mit Stimmrecht)

Das Preisgericht setzt sich aus einer Jury von Fach- und Sachpreisrichtern zusammen und wurde durch die Ausloberin in Zusammenarbeit mit der Stadt Stuttgart nominiert. Es wurde darauf geachtet, dass ausreichend stellvertretende Preisrichter zur Verfügung stehen.

### 1.7.2 Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Herr Bezirksvorsteher Meinhard
- Vertreter des Amtes für Umweltschutz (Klima)

## 1.8 Anonymität

Dieses zweistufige kooperative Planungsverfahren ist kein durchgängig anonymisiertes Verfahren.

### 1.8.1 Stufe 1 - Städtebauliche Konzeption

Die Stufe 1 - städtebauliche Konzeption - wird nicht anonymisiert durchgeführt.

Am Ende der Bearbeitungszeit von Stufe 1 werden die Teilnehmer vertreten durch max. 2 Personen die Ergebnisse in einer Zwischenpräsentation einem ausgewählten Teil der Jury vorstellen.

### 1.8.2 Stufe 2 - Konkretisierung der Entwürfe

Alle Arbeiten sind in Stufe 2 anonym einzureichen. Sie werden ohne Kenntnis des Verfassers bewertet. Auf die Wahrung der Anonymität ist während des gesamten Verfahrens bis zur Entscheidung des Preisgerichts unbedingt zu achten.

Alle Unterlagen inkl. Modell sind in der oberen rechten Ecke durch eine Kennziffer aus 6 (sechs) verschiedenen, nicht aufeinander folgenden, arabischen Ziffern mit einer Höhe von 1 cm und einer Länge von 5 cm zu kennzeichnen.

### 1.8.3 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung, mit vollständig ausgefülltem Formblatt, ist für die Stufe 2 in einem geschlossenem Umschlag DIN A4 mit der Aufschrift der 6-stelligen Kennziffer der abzugebenden Unterlagen beizulegen. Eine Nichtbefolgung führt automatisch zum Ausschluss am Verfahren.

# Teil 1 - Verfahrensbeschreibung

## 1.9 Gleichbehandlung

Die Teilnehmer werden beim Zugang zum Planungsverfahren und im Verfahren selbst gleich behandelt. Für alle Teilnehmer gelten die gleichen Bedingungen und Fristen. Ihnen werden die gleichen Informationen jeweils zum gleichen Zeitpunkt übermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beantwortung der Fragen nur das schriftliche Wort gilt. Mündliche Aussagen gelten als unverbindlich.

Das Kolloquium findet am  
statt.

### 1.10.1 Grundstücksbesichtigung

## 1.10 Rückfragen / Kolloquium

Rückfragen können im Vorfeld nur schriftlich gestellt werden und müssen bis zum **(Eingangsdatum)** bei der folgenden E-Mail-Adresse eingegangen sein:

Es ist keine gemeinsame Grundstücksbesichtigung vorgesehen.

## 1.11 Abgabe der Arbeiten / Submission

### 1.11.1 Stufe 1 - Städtebauliche Konzeption

Bitte verwenden Sie dabei das Kennwort  
im Betreff  
und nennen Sie die Bezugspunkte im Auslobungstext.

Die Planunterlagen sind am Tag vor der Jurysitzung,  
beim Verfahrensbetreuer  
digital bzw. digital per Email einzureichen:

WSP Deutschland AG

Die die schriftlichen Rückfragen werden vom Verfahrensbetreuer im Vorfeld anonymisiert, inhaltlich sortiert und während des Kolloquiums beantwortet. Sie werden gemeinsam mit den weiteren mündlichen Rückfragen des Kolloquiums im Protokoll festgehalten und den Teilnehmern / Preisrichtern / Sachverständigen zur Verfügung gestellt.

Atelierstraße 14  
D-81671 München

Die Arbeit in gedruckter Form (vgl. Abgabeleistungen) wird

# Teil 1 - Verfahrensbeschreibung



vom Teilnehmer persönlich zur Zwischenpräsentation mitgebracht. Ebenso das Einsatzmodell im M 1:500.

## 1.11.2 Stufe 2 - Konkretisierung der Entwürfe

Für die Submission der Beiträge für die Stufe 2 wurde bestimmt.

Im Original sind alle Planunterlagen in ausgedruckter und digital bearbeitbarer Form bei der Ausloberin wie folgt einzureichen:

### **Lieferadresse 1 (Originale gedruckt und digital):**

Allianz Deutschland AG  
Interne Dienste,  
Immobilienwirtschaft, Referat Bau und Arbeitswelten

6-stellige Kennziffer  
Dieselstraße 8  
D-85774 Unterföhring

Das Einsatzmodell im Maßstab 1:500 kann auch im Nachgang zum vorgenannten Submissionstermin unter vorgenannter Adresse bis spätestens eingereicht werden.

Alle Abgabeunterlagen (exkl. Präsentationspläne, exkl. Modell) sind zeitgleich in digitaler Form auf CD/DVD beim Vorprüfer und Verfahrensbetreuer unter folgender Lieferadresse einzureichen:

### **Lieferadresse 2 (nur digital):**

WSP Deutschland AG

6-stellige Kennziffer  
Atelierstraße 14  
D-81671 München

Die Arbeit, inklusive aller Unterlagen (vgl. Abgabeleistungen Teil 3), ist in einem für den Transport geeigneten Behältnis in verschlossenem Zustand einzureichen. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzutragen. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei sein.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Die Präsentationspläne sind im vorgegebenen Format ungefalteter gerollt einzureichen. Die Arbeiten sind nicht auf Tafeln oder Pappe aufzuziehen.

Für alle eingereichten Unterlagen, Pläne, Umschläge und das Modell gilt die unter Punkt 1.8 - Anonymität beschriebene Kennzeichnungspflicht.

# Teil 1 - Verfahrensbeschreibung

## 1.12 Bearbeitungshonorar und Preisgelder

Jeder Teilnehmer erhält pauschal als Bearbeitungs- honorar, soweit er die in Teil 3 genannten Leistungen erbracht hat.

Leistungen, die eigeninitiativ über die geforderten Leistungen hinaus erbracht werden, sind mit dem Bearbeitungshonorar ebenfalls abgegolten.

Zusätzlich zum Bearbeitungshonorar werden folgende Preisgelder zuerkannt:

- 1. Preis:
- 2. Preis:
- 3. Preis:
- Ankäufe\* à

Summe der Bearbeitungshonorare  
Summe aller Honorare (ohne Ankäufe)

\* Anmerkung: Die Ausloberin behält sich vor, zusätzlich zu den Preisträgern, ggf. Ankäufe von besonders gewürdigten Arbeiten für je durchzuführen.

# Teil 1 - Verfahrensbeschreibung





## 2 Städtebau und Standort

Der städtebauliche Lösungsansatz des Plangutachtenverfahrens ist als erste Stufe des Verfahrens einzureichen. Die Jury wird die eingereichten Vorschläge unter städtebaulichen Aspekten bewerten und Hinweise zur weiteren Bearbeitung für die Stufe 2, an die Teilnehmer geben. Da an vorliegendem Standort den Belangen der Stadtklimatologie eine besondere Bedeutung beizumessen ist, werden diesbezüglich ebenfalls Empfehlungen ausgesprochen werden. Das Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens soll die Basis für den von der LH Stuttgart zu erstellenden Bebauungsplan und des weiteren Planungsverfahrens sein.

### 2.1 Städtebauliches Umfeld und Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Der Stadtbezirk Vaihingen

Wegen seiner sehr guten Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsmittel, an das überörtliche Straßennetz, den Flughafen Stuttgart und der günstigen Infrastruktur ist Vaihingen ein bevorzugtes Wohn-, Arbeits- und Bildungsgebiet. Die schon 1879 in Betrieb genommenen Bahnlinie Richtung Horb sowie die Filderbahn machten Vaihingen zum Verkehrsknotenpunkt auf der Filder und führten zu einer kräftigen Entwicklung bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und in der

Zunahme der Einwohner. Zahlreiche namhafte Firmen lassen und ließen sich hier nieder.

Die Veränderung des Gebietscharakters vom Gewerbe- und Industriestandort in einen modernen Dienstleistungsstandort ist die prägendste Entwicklung der jüngeren Vergangenheit, die auch durch den seit 1957 ansässigen Uni-Campus Pfaffenwald gefördert wurde und wird. Einrichtungen der Fraunhofer Gesellschaft, der Max-Planck-Gesellschaft, des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt, die Hochschule Druck und Medien und das Bildungszentrum der Telekom etc. runden das Bild ab, was sich positiv auf die Arbeitsstättensituation auswirkt.

#### 2.1.2 Der Synergiepark Vaihingen

##### Standortbeschreibung:

Auszug aus dem Standortprospekt der Stadt Stuttgart und der WIV:

*„Der SynergiePark ist mit 137 ha das größte Gewerbegebiet der Landeshauptstadt Stuttgart. Der SynergiePark Stuttgart ist bereits heute mehr als ein bedeutender Arbeitsplatz für über 20.000 Menschen. SynergiePark Stuttgart – sein Name ist Programm. Er ist Standort von Unternehmen unterschiedlichster Industrie- und Dienstleistungsbranchen. Er ist Magnet für weitere Unternehmen die sich ansiedeln werden und Synergieeffekte in der Zusammenarbeit mit bereits ansässigen Unter-*



## Teil 2 - Aufgabenstellung

*nehmen suchen. Für eine brillante Zukunft hat die Wirtschaft und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart und die Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e. V. eine Zukunftsoffensive mit dem Ziel gestartet, die Voraussetzungen zu schaffen zur Ansiedlung von langfristig 10.000 neuen Arbeitsplätzen und einer neuen Gebietsidentität zur Erhöhung der Lebens- und Arbeitsqualität für die dort tätigen Menschen.*

*Künftig wird der im Zentrum dieses traditionellen Gebietes neu gebildete Synergie Park Stuttgart – in unmittelbarer Nachbarschaft und Verbindung mit dem Stuttgart Airport, der Neuen Messe, den Zentralen internationaler Firmen und Dienstleistern und in der Mitte des Filderraumes mit rund einer Million Einwohnern – als Top-Standort mit den bedeutendsten Wirtschaftsräumen konkurrieren und hervorragende Chancen eröffnen.“*

### **Anbindung:**

Der SynergiePark Stuttgart liegt zentrumsnah und ist optimal in das europäische Verkehrsnetz eingebunden:

- 10 Minuten zur Autobahn BAB 8 Karlsruhe/München, BAB81 Singen/Heilbronn
- 12 Minuten zum Flughafen
- 15 Minuten zum Hauptbahnhof
- Anschluss an drei S-Bahnlinien, drei U-Bahnlinien, fünf Busli-

nien

- Weitere Verbesserungen der Verkehrsanbindung sind unterschieden oder in Planung.

### **Veränderungsprozesse**

Der SynergiePark Stuttgart befindet sich derzeit in einem größeren Veränderungsprozess. Die frühere Nutzung durch Industrieanlagen hat sich im Laufe der letzten Jahre in ein Gewerbegebiet mit einer vielschichtigen Nutzung gewandelt. Einen erheblichen Anteil tragen Büroflächen für öffentliche Einrichtungen (Regierungspräsidium Stuttgart, Stuttgarter Straßenbahnen AG) und Verwaltungssitze großer Unternehmen, wie z.B. Telekom, Deutscher Sparkassen Verlag, DE-KRA. Im südöstlichen Bereich finden sich Produktions- und Industriebetriebe, z.B. Lapp-Kabel. Nachfolgende Kartierung zeigt beispielhaft Gewerbeflächen im Bestand sowie die derzeit feststellbaren Entwicklungsflächen. Neben der Ansiedlung der Allianz wird unter anderem zeitgleich Daimler einen Bürokomplex für ca. 4.000 Mitarbeiter auf dem ehemaligen KNV-Gelände am Wallgraben zwischen Schockenried- und Industriestraße realisieren.

Das zu beplanende Grundstücksareal befindet sich in Stuttgart Vaihingen im unmittelbaren, südlichen Anschluss an den bestehenden SynergiePark Stuttgart.

## 2.1.3 Allgemeine Städtebauliche Anforderungen

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets SynergiePark in Vaihingen/Möhringen und am westlichen Rand des Sportgebiets Schwarzbach.

Die direkte Umgebung ist im Westen und Norden geprägt von gewerblichen Bauten und Anlagen, mit einer bis zu 6 bis 7-geschossigen Bebauung, überwiegend mit Büronutzung. Im Osten liegen großflächige Sportflächen und im Süden eine bis zu 2-geschossige, kleinteilige Wohnbebauung. Das Plangebiet ist zudem Teil eines Grünzugs, der in Ost-Westrichtung verläuft, der klimawirksam ist und neben dem Sport auch der Naherholung dient.

Aufgabe ist es, ein geordnetes, gestalterisch hoch qualitatives städtebauliches und auch architektonisches Gesamtkonzept für den Neubau der Allianz Betriebsstätte zu entwickeln.

Die Arbeitswelten und Bedürfnisse der Mitarbeiter bilden den Ausgangspunkt für die Entwicklung der zukünftigen Bebauung. Dies verlangt von den Bearbeitern zwingend die Erfüllung der Anforderungen aus dem Flächen- und Funktionsprogramm aber auch eine überzeugende städtebauliche Einbindung in den Gesamtkontext des Umfeldes (Ortskern Vaihingen / Bahnhof / SynergiePark).

Die Gebäude sollen aufgrund ihrer Flexibilität neue Erkenntnisse/Entwicklungen moderner Arbeitswelten auch im Betrieb abbilden können. Der Neubau soll sowohl städtebaulich als auch durch seine Funktionen und seine architektonische Gestaltung dazu beitragen, das Selbstverständnis der Allianz auszudrücken: offen, kommunikativ, attraktiv, flexibel, modern, zurückhaltend.

Das Neubauprojekt Allianz Stuttgart soll durch die Entwicklung eines urbanen Stadtraumes in direkter Nachbarschaft zum ÖPNV-Knoten Bahnhof Vaihingen und zum SynergiePark Vaihingen den Wandel vom industriegeprägten Gewerbegebiet zu einem dienstleistungs-geprägten Gewerbegebiet unterstützen.

Es sind somit allgemeine, städtebauliche Anforderungen abzuleiten, deren Leitziele ein möglichst großer Abstand baulicher Anlagen zum südlichen Wohngebiet, eine Abstufung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von Nord nach Süd und die Konzentrierung der Baumassee im Norden zum SynergiePark hin sind.

## 2.1.4 Das Plangebiet

### Anbindung und Versorgung

Das Allianz-Areal liegt im Schnittbereich der Heißbrühlstraße und Liebknechtstraße nahe am zentralen ÖPNV-Knotenpunkt des Bahnhofs in Vaihingen. In fußläufiger Entfernung sind Haltestellen von Buslinien, Stadtbahnen und S-Bahnen erreichbar.

## Teil 2 - Aufgabenstellung



Der Knotenpunkt wird in den nächsten Jahren mit einem zusätzlichen Halt für Regionalbahnen erweitert. Westlich an dem Knotenpunkt Bahnhof Vaihingen schließt sich das Stadtteilzentrum Vaihingen mit zentralen Versorgungseinrichtungen für die ca. 33.000 Einwohner an.

### **Verkehr**

Die Stadtteile Vaihingen und Möhringen weisen unter anderem durch die Entwicklung des SynergiePark Stuttgart eine intensive Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr auf. Um hier zukünftige Potentiale zur Verkehrsentwicklung aufzuzeigen, wurde der Öffentlichkeit Anfang 2016 die Verkehrsprüfungsanalyse vorgestellt, die derzeit von der LH Stuttgart unter Beteiligung des Regierungspräsidiums Stuttgart in Hinblick auf konkrete Maßnahmen weiterentwickelt wird. Ausgelöst durch die geplante Ansiedelung der Allianz wurde ein ergänzendes Verkehrsgutachten erstellt, um die speziellen Auswirkungen der Allianz Ansiedlung aufzuzeigen (Auszugsweise siehe Anlage 04).

### **Derzeitige Nutzung der Grundstücke**

Das Hauptgrundstück befindet sich im Eigentum der Allianz. Derzeit betreibt der Sportverein TSV Georgii Allianz Stuttgart e. V. auf dem Grundstück die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen. Westlich des Geländes grenzen 3 weitere, kleinere Grundstücke (derzeit im Eigentum der LH Stuttgart) bis

an die Liebknechtstraße an. Diese 3 städtischen Grundstücke werden in das Planungskonzept für den Neubau der künftigen Allianz Betriebsstätte eingebunden.

Die Bebauungslinien und die Vermessung sind den Anlagen zu entnehmen.

### **Planungsrecht**

Für das Plangebiet gelten rechtsverbindliche Bebauungspläne gemäß der Anlage 01 Städtebauliche Rahmenbedingungen mit den Inhalten:

- (1) Allgemeine Ziele und Zwecke
- (2) Geltendes Recht und andere Planungen
- (3) Flächennutzungsplan Planzeichnung
- (4) Städtebauliche Rahmenbedingungen vom 15.03.2016

Das aktuell geltende Recht lässt die geplante Neubebauung nicht zu. Um das beschriebene Vorhaben zu ermöglichen, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Heßbrühlstraße (Vai 282) wurde am 26. Juli 2016 vom zuständigen Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen.

Im Zuge der darauffolgenden Erstellung der erforderlichen Gutachten haben sich notwendige Anpassungen der Städtebaulichen Rahmenbedingungen (Plan Nr. Vai 282) ergeben. Die für das Auslobungsverfahren geltenden städtebaulichen Rahmenbedingungen vom 21.12.2016 finden sich in Anlage 01a.

# Teil 2 - Aufgabenstellung



Weitere tiefere Informationen zum Planungsrecht sind diesen Anlagen und dem Absatz 2.1.5. zu entnehmen.

## 2.1.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Bei der vorliegenden Aufgabe geht es darum, die Umsetzung der Anforderungen (vgl. Flächen- und Funktionsprogramm) für einen zukunftsfähigen Standort der Allianz in Stuttgart mit einem attraktiven, funktionalen und nachhaltigen Städtebaukonzept mit folgenden Anforderungen zu verbinden.

### Städtebauliche Eckdaten

- BGF-Flächen oberirdisch: ~ 103.000 m<sup>2</sup>
  - BGF-Flächen unterirdisch: ~ 67.000 m<sup>2</sup>
- Gesamtflächen BGF: ~ 170.000 m<sup>2</sup>

### Anforderungen aus dem Plan „Städtebauliche Rahmenbedingungen“ (Anlage 01a)

Das Plangebiet ist nach allen Richtungen durch öffentliche Verkehrsflächen umgrenzt. Im Norden und Westen sind Straßenflächen vorhanden, von denen aus das Plangebiet erschlossen werden kann. Im Osten und im Süden befinden sich Wege, die ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr und damit nicht für die Kfz-Erschließung des Plangebiets zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist städtebaulich von Nord- nach Süd wie folgt zu gliedern:

- Verbreiterung der Heßbrühlstraße im Querschnitt um mindestens 5 m, um eine ordnungsgemäße Verkehrsführung und Erschließung zu gewährleisten.
- Eine komplett von Osten nach Westen reichende, mindestens 7 m tiefe Pflanzverpflichtungsfläche, die überwiegend der Gestaltung des Vorbereichs des Neubaus / der Neubauten mit geeigneter Bepflanzung dient, aber auch untergeordnet der Erschließung und für barrierefreie Stellplätze zur Verfügung gestellt werden kann, aber von unterirdischen baulichen Anlagen freizuhalten ist.
- Eine bebaubare Grundstücksfläche (Baugrenze Planbereich), die oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen zur Verfügung steht. Diese ist in sich in der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und durch Freiflächen gegliedert, die der Gestaltung und architektonischen Gliederung dienen.

An der nordwestlichen Ecke an der Einmündung Liebknecht- / Heßbrühlstraße ist eine Bebauung von bis zu 14 Vollgeschossen (max. 50 m) in der ausgewiesenen Fläche möglich. Südlich und östlich angrenzend ist eine Fläche mit einer Höhe von bis zu 7 Vollgeschossen (max. 25 m) vorgesehen, an die sich südlich davon eine Fläche mit bis max. 5 - 6 Vollgeschosse (max. 20,5 m), anschließt. Diese Vorgaben dienen der Abstufung der möglichen Gebäudehöhen von Nord nach Süd. Ergänzend sind in der Anlage 01a, Lageplan städtebauliche

## Teil 2 - Aufgabenstellung

Rahmenbedingungen vom 21. Dezember 2016, in dieser bebaubaren Grundstücksfläche Signaturen u. a. für einen Verbindungsweg durch das Plangebiet in Nord- / Südrichtung, eine mächtige Eiche und private Pflanzbereiche / private Grünflächen dargestellt.

- Der Verbindungsweg ist in der Lage in West- / Ostrichtung als flexibel zu betrachten, die privaten Pflanzflächen sind ein Gestaltungsziel und könnten gleichzeitig der architektonischen Gliederung, aber auch der Aufenthaltsqualität dienen, wie auch der prägnante Baum eine Option zum Erhalt darstellt.
- Aus klimatischen Gründen, wird eine Baukörperstellung in Ost-West-Richtung empfohlen, da dies der Strömungsrichtung des Kaltluftabflusses in diesem Gebiet entspricht.
- Eine 10 m tiefe und rund 275 m breite Fläche (rot gestrichelte Linie), die lediglich für eine Unterbauung zur Verfügung steht. Diese Unterbauung sollte eine mindestens 0,80 m starke Erdüberdeckung aufweisen, die für eine intensive Bepflanzung, auch mit Bäumen, geeignet ist. Der topographische Übergang zu der südlich davon liegenden Fläche sollte ohne Geländesprünge vollzogen werden.
- Eine mindestens 30 m tiefe und über den gesamten Planbereich in Ost- / Westrichtung reichende Fläche, die als Fläche für das Regenwassermanagement und für Retentionsflächen vorzusehen ist (siehe Anlage 02), in ihrer Wertigkeit entsprechend zu gestalten und von jeglicher Bebauung mit baulichen Anlagen, ober- und unterirdisch, freizuhalten ist.

- Eine Pflanzverpflichtungsfläche in einer Tiefe von mindestens 7 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze und eine Pflanzverpflichtungsfläche in einer Tiefe von mindestens 10 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze, die jeweils von jeglichen baulichen Anlagen, ober- und unterirdisch, freizuhalten.
- Eine 70 m breite Zone (gestrichelte Linie in gelber Farbe), die ausgehend von der östlichen Grundstücksgrenze des benachbarten Störfallbetriebs im Westen einen Bereich beschreibt, der von Nutzungen, die publikumswirksam sind, freizuhalten ist. Dies betrifft auch den Teilbereich der 30 m breiten Fläche für das Regenwassermanagement (Retentionsflächen) des 40 m breiten Grünstreifens. Diese ist in diesem Bereich so zu gestalten, dass kein dauernder Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist (s. Anlage 05).

### **Ersatzflächen Sportverein TSV Georgii Allianz e.V.**

Durch den Wegfall der Sportstätten werden Ersatzflächen und Räume für die Sportaktivitäten des TSV Georgii Allianz e.V. erforderlich. Alle Indoor-Aktivitäten können in die vorgesehene 3-Feld-Sporthalle im neuen Betriebsgebäude verlegt werden. Für die Outdoor-Aktivitäten wurden bereits mit der LHS Stuttgart und den benachbarten Sportvereinen Lösungen außerhalb des bestehenden Grundstücks erarbeitet. Diese sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Während der Bauphase wird die im südlichen Grundstücksbereich befindliche Sporthalle für eine Interimsnutzung vom Sportverein weiter genutzt.

## **Erschließung – ÖPNV - Individualverkehr:**

Das vorhandene hohe Verkehrsaufkommen in und um den SynergiePark erfordert ein leistungsfähiges Erschließungskonzept für die künftige Allianz Betriebsstätte. Das Gesamtareal wird über die Heißbrühlstraße und Liebknechtstraße für den PKW- und Lieferantenverkehr erschlossen. Die geplante Realteilung (siehe 2.4.2) legt eine dezentrale Erschließung der Neubauten nahe. Zum einen soll die Attraktivität des ÖPNV durch eine optimale Fußweganbindung an die Haltestellen der bestehenden Verkehrsmittel (Bus, S-/U-Bahn, Regionalbahn) gesteigert werden und andererseits eine sichere und flüssige Zu- und Abfahrt auf das Gelände für PKW (ca. 1.500) und Fahrräder (ca. 600) geschaffen werden. Mögliche Zufahrten in das Gelände sollen einen Mindestabstand von jeweils ca. 50 m vom Knotenpunkt Heißbrühlstraße/ Liebknechtstraße einhalten. Zur Vermeidung von Verkehrsstörungen ist ausreichender Rückstauraum in den Zufahrten auf dem Gelände zu schaffen (vgl. Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Auszugsweise in Anlage 04)).

Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr sind sicherzustellen.

Der Neubau der Allianz Betriebsstätte soll das vorhandene Fuß- und Radwegesystem aufgreifen und eingebunden werden, um so die fußläufige Erschließung des Quartiers zu stärken und auszuweiten. Hierzu ist eine öffentliche Nord-Süd-

Verbindung (vgl. Anlage 01a– Städtebauliche Rahmenbedingungen) vorzusehen.

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes ist ein Geländestreifen von ca. 5 m für den Ausbau der Heißbrühlstraße freizuhalten (vgl. Städtebauliche Rahmenbedingungen (Anlage 01a) und Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Anlage 04)).

Die Hinzuziehung eines Verkehrsplaners wird empfohlen.

## **Grünkonzept**

Durch die künftige Bebauung entfallen Freiflächen, deren Kompensation ein wichtiges Element des Städtebau- und Gebäudekonzeptes darstellt. Der Grün- und Freiraumplanung sowie der Freiraumqualität ist deshalb besondere Beachtung zu schenken. Die mikroklimatischen Auswirkungen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Sowohl durch die Gebäudekonfiguration, wie auch die maximale Ausschöpfung des Potentials für Frei- und Pflanzflächen (z.B. gut proportionierte Höfe, Tiefhöfe, Gründächer wo sinnvoll, etc.), sollen die klimatischen Auswirkungen minimiert werden (Luftaustausch, Luftabkühlung, Regenwasserrückhalt, -Versickerung etc.).

Südlich und östlich wird das Areal von weiteren städtischen Grundstücken und der Zuwegung der Sportanlagen Schwarzbach eingefasst. Hier findet sich auch der in west-östlicher

bach eingefasst. Hier findet sich auch der in west-östlicher Beziehung verlaufende Schwarzbach, der in weiten Teilen verdolt ist. Im Rahmen des Plangutachtens werden ergänzende Vorschläge zur Gestaltung des südlichen ca. 40 m breiten Grünstreifens (davon 30 m Retentionsfläche) erwartet (vgl. Machbarkeitsstudie Schwarzbach (Anlage 02)).

Zudem befindet sich im mittleren nordöstlichen Grundstücksteil eine historische Eiche (ca. 100 Jahre alt), die im Zuge des Baumgutachtens als äußerst erhaltenswert eingestuft wurde. Es ist bewusst, dass bei der angenommenen Baummasse der Erhalt der Eiche nicht zwingend gewährleistet werden kann. Jedoch sollte von den Teilnehmern der Erhalt der Eiche in den Entwurf integriert werden, wenn das architektonische Konzept dies gestattet (Siehe Anlage 01a – Städtebauliche Rahmenbedingungen Auslobung und Anlage 14. Baumgutachten).

### **Stadtklimatische Vorgaben Amt für Umweltschutz**

Stadtklimatische Belange sprechen für eine Beibehaltung des heute weitgehend unverbauten Landschaftsraums im Bereich des Sportgebiets Schwarzbachtal.

Um die Funktion des Gebiets als Grünfläche und Schneise des Kaltluftabflusses erhalten zu können, müsste die bauliche Nutzung der Fläche untergeordnet verbleiben.

Für eine mögliche Nachverdichtung werden folgende Mindest-

anforderungen - über die städtebaulichen Rahmenbedingungen hinaus - formuliert:

- Die (von Norden nach Süden) abgestufte Bebauung soll mit einer möglichst geringen Bauhöhe im südlichen Bereich und einer Konzentration der Baummasse entlang der Heißbrühlstraße erfolgen
- Der Grünzug im Süden soll möglichst breit sein (aus stadtklimatischer Sicht mindestens 40 m)
- möglichst Erhalt der vorhandenen Großbäume
- Empfohlen wird eine Baukörperstellung in Ost-West-Richtung aufgrund der gegebenen Strömungsrichtung des Kaltluftabflusses
- Minimierung der Versiegelung bzw. Begrünung nicht bebauter Bereiche
- Entwicklung von Abschattungsstrategien zur Reduzierung der direkten Sonneneinstrahlung
- Vermeidung von bebauungsbedingten Hitzezustellungen durch eine ausreichende Belüftung und Grünausstattung des Gebiets
- Baumstandorte vor Südfassaden
- Dach- und Fassadenbegrünungen

Für das Ergebnis ist eine vertiefende numerische Simulation mit dem Modell ENVI-met der human-biometeorologisch relevanten, thermischen Komponenten vorgesehen.

## 2.2 Allgemeine Aufgabenstellung und Gebäudekonzeption

Bei dem zu erarbeitenden Entwurf erwartet die Allianz eine in sich stimmige ausgewogene Lösung. Die optimale Erfüllung der Planungsaufgabe stellt ein kommunikatives, flexibles und wirtschaftliches Gebäude dar, durch das die Unternehmenskultur sichtbar wird. Gleichzeitig ist Nachhaltigkeit ein wesentliches Ziel der Aufgabenstellung.

Die geforderte Flexibilität zeigt in der Gebäudetechnik genauso wie in der Tragwerksplanung und der Konzeption des Brandschutzes und führt damit zu einem hohen Gebrauchswert (maximale Drittverwendbarkeit des Solitär- und der Satelliten) des Gebäudes.

### 2.2.1 Kernziele

Für die Allianz steht die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens im Vordergrund, bei der Erstellung, im Betrieb und bei der späteren Modernisierung einerseits, wie auch bei einer möglichen Drittverwendbarkeit andererseits. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für dieses übergeordnete Ziel ist eine höchstmögliche Flächeneffizienz der Büro- und Sonderflächen. Darüber hinaus soll das Gebäude den Mitarbeitern und dem Unternehmen als moderne Arbeitsstätte dienen. Dazu gehören ansprechende Büroflächen genauso wie deren räumliche und organisatorische Anpassungsfähigkeit. Hiervon erwartet sich die Allianz eine Verbesserung der übergreifenden Zusammenarbeit, Stär-

kung der Kommunikation (formell/informell) und Ermöglichung des Wissensaustausches.

### 2.2.2 Architektonische Gestaltungsvorgaben

Die Allianz folgt keinen konkreten architektonischen CI-Vorgaben. Eine klare, reduzierte Formensprache kann jedoch als architektonisches Leitmotiv verstanden werden. Die Vorgaben der unterschiedlichen Bundbreiten sind zu beachten.

Die gewünschte Architektur zeichnet sich durch intelligente, sinnvolle Konstruktionen aus, die funktionsgerecht, zukunftsorientiert und gleichzeitig zuverlässig sind. Es wird deshalb eine, zweckmäßige Architekturlösung angestrebt, die Funktionen und Abläufe sinnvoll strukturiert und eine flexible, dynamische Nutzung schafft.

### 2.3 Qualitative Gebäudeanforderungen

Alle Konzeptionen und Vorgaben des Plangutachtens wurden im Einklang mit internen Konzepten bzw. Festlegungen der Allianz erstellt. Jeder Entwurf hat diese Konzepte und Festlegungen zu berücksichtigen. Sie sind für die Allianz von sehr großer Bedeutung und somit auch maßgeblicher Teil der Prüfung. Selbstverständlich sind darüber hinaus die einschlägigen Vorschriften, Normen und Richtlinien des Landes Baden-Württemberg, des Bundes sowie der EU zu beachten.



## 2.3.1 *Nachhaltigkeit und Zertifizierung*

Eine Zertifizierung nach DGNB Gold/Platin wird gewünscht und sollte Basis für die Kostenermittlung sein. Mehrkosten für die Erreichung der Zertifizierung sollten ebenfalls ausgewiesen werden. Ein zukunftsfähiges Energiekonzept für die technische Gebäudeausrüstung und den damit verbundenen wirtschaftlichen Betrieb des neuen Gebäudes wird im Rahmen dieser gewünschten Zertifizierung erwartet.

## 2.3.2 *Flächenwirtschaftlichkeit*

Flächenwirtschaftlichkeit zeichnet sich bei Einhaltung der vorgegebenen Zielwerte vor allem dadurch aus, dass ein Maximum an funktional nutzbaren Flächen bei gleichzeitig effizienten Gebäudestrukturen (Achismaß und Bundbreiten) geschaffen wird. Praktisch zeigen sich diese Eigenschaften an der Art und Weise, wie Raumkonzepte, Sonderflächen und Arbeitsplätze bei einem Minimum von Verschnittflächen umsetzbar sind.

## 2.3.3 *Logistikkonzept, Erschließung und Parken*

Innerhalb des Gebäudes werden in Büro- und Sonderflächen zahlreiche Bewegungen von Personen und Material erwartet. Diese unterschiedlichen Ströme und der Umgang damit sind in einem Logistikkonzept darzustellen und bei der Planung zu be-

rücksichtigen. Das bedeutet vor allem Lösungen für alle denkbaren Nutzungssituationen. Das Logistikkonzept muss einen Betrieb des gesamten Standorts durch die Allianz genauso sicherstellen, wie gegebenenfalls nur von Gebäudeteilen (Drittverwendbarkeit). Dies gilt für die Logistik, den allgemeinen Betrieb, die Erschließung sowie wie für die Tiefgarage.

## 2.3.4 *Sicherheit und Zutritt*

In Abhängigkeit von Gefährdungsstufen und Widerstandsklassen sind in einem konzentrischen Schalenmodell Sicherheitsbereiche mit unterschiedlichen Anforderungen definiert: Öffentlicher Bereich, Betriebsbereich, allgemeine Kontrollbereich und besondere Kontrollbereich. Bei der Gebäudekonzeption bzw. der städteplanerischen Gestaltung des Areals sind diese Vorgaben zu beachten.

## 2.3.5 *Behindertengerechte Ausführung*

Die Allianz schätzt und respektiert die einzigartigen Sichtweisen und Fähigkeiten aller Menschen und verpflichtet sich, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das niemanden ausschließt und in dem behinderte Menschen produktiv, innovativ und erfolgreich sein können. Die barrierefreie Planung bezieht sich auf den gesamten Gebäudekomplex inkl. der Außenanlagen. Die Vorgaben aus der Anlage „Allianz Disability Matters“ sind als Vorgabe zu betrachten.

# Teil 2 - Aufgabenstellung



## 2.4 Flächen und Funktionen

Der im Rahmen des Flächen- und Funktionsprogramms dokumentierte Flächenbedarf kann grundsätzlich in zwei Kategorien unterteilt werden, den Büroflächen einerseits und den Sonderflächen andererseits. In der Kategorie der Sonderflächen wird zwischen den sogenannten funktionalen Sonderflächen, die zur Erfüllung der Aufgaben und Prozesse der Fachbereiche notwendig sind, und den allgemeinen Sonderflächen, die mit der Nutzung und dem Betrieb des Gebäudes einhergehen, unterschieden.

### 2.4.1 Flächenübersicht

Der idealtypische Flächenbedarf der Allianz setzt sich aus den drei vorgenannten Flächenarten zusammen. Aus den unterschiedlichen Erhebungen resultiert der nachfolgend dargestellte Gesamtflächenbedarf (NF 1-6 bzw. BGF nach DIN 277):

Größe	Flächentypen
102 350 m <sup>2</sup> BGF oberirdisch	Büroflächen 80 080 m <sup>2</sup> BGF Funktionale Sonderflächen 19 200 m <sup>2</sup> BGF
15 350 m <sup>2</sup> BGF Tiefgarage	Allgemeine Sonderflächen 22 480 m <sup>2</sup> BGF
52 500 m <sup>2</sup> BGF unterirdisch	Archiv und Lager 10 440 m <sup>2</sup> BGF Tiefgarage 37 500 m <sup>2</sup> BGF

Abb. Übersicht Flächen

Weitere Detaillierungen der Flächen, sowie die Verortung der Flächen, die Ausgestaltung sowie deren Beziehung zueinander ist aus dem Flächen- und Funktionsprogramm (Anlage 07) zu entnehmen. Dies ist ein wesentlicher Teil der Entwurfsprüfung.

### 2.4.2 Realteilung und Funktionsschemata

Bei der Entwicklung eines Gebäudekonzeptes steht die Möglichkeit eine spätere Drittverwendbarkeit von Gebäudeteilen oder Teilflächen etwa bei einer Realteilung oder Teilvermietung im Vordergrund. Der zunächst durch einen einzigen Nutzer betriebene gesamte Gebäudekomplex soll jederzeit in einen Sozial- und zwei Satelliten geteilt werden können, die vollständig autark funktionieren. Bei allen Gebäudeteilen muss zusätzlich eine spätere Drittverwendbarkeit, also etwa die Vermietung von Büroeinheiten, baulich möglich sein.

Bei den Satelliten stehen neben der Möglichkeiten einer Adressbildung auch die Faktoren der Erschließung (horizontal, vertikal) sowie der Teinnutzung bzw. Abtrennung der Tiefgarage im Fokus. Darüber hinaus sind Aufteilung und Beziehungen der Sonderflächen untereinander zu beachten. Die Anforderungen der Flächen sowie deren Verortung sind auf dem Flächen- und Funktionsprogramm ausführlich zu entnehmen.

## 2.4.3 Büroflächen und Arbeitsplatztypen

Das Bürogebäude soll für ein Maximum an Arbeitsplätzen und den damit verbundenen Nebenfunktionen entworfen werden. Die genauen Vorgaben des Funktions- und Flächenprogramms sind dabei einzuhalten. Auf den Büroflächen sollen moderne Arbeitsplatzkonzepte Anwendung finden. Die Büroflächen sind generell baulich so zu planen, dass eine möglichst freie Grundrissgestaltung ermöglicht wird. Von Einzelbüros, Gruppenbüros bis hin zu offenen Bürostrukturen sollen unterschiedlichste Nutzungsvarianten abgebildet und später auch wieder verändert werden können

Eine besondere Rolle spielen die sogenannten „Communication Hubs“. Sie sind Ausdruck der Wunsches und der Notwendigkeit von dezentralen Besprechungssituationen (formell, informell). Ihnen kommt vor allem bei der zu erwartenden Größe des Standorts eine wichtige Rolle zu, um die Büroumgebung einerseits ruhig, andererseits auch hoch kommunikativ zu gestalten. Die sinnvolle Verortung obliegt dem Entwurfsverfasser gemäß den Vorgaben aus dem Flächen- und Funktionsprogramm, aus dem auch die Anforderungen für die Büroflächen zu entnehmen sind.

## 2.5 Außenraumgestaltung

Die Außenraumgestaltung ist gemäß den qualitativen Anforderungen an das Betriebsgebäude unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen mit entsprechenden Landschaftsplanern zu entwickeln. Ziel ist es, die bestehende städtebauliche Qualität des Gesamtgebietes Schwarzbach weiterzuentwickeln bzw. aufzuwerten. Hierbei ist insbesondere die beigefügte Machbarkeitsstudie (Siehe Anlage 02) zu beachten.

## 2.6 Technik

Die Allianz plant den Neubau einer Betriebsstätte im Großraum Stuttgart. Das Gebäude und die technischen Einrichtungen spiegeln zur Inbetriebnahme den aktuellen Stand der Technik und der Vorschriften wider.

Die Allianz Anforderungen an Nachhaltigkeit und Senkung des Primärenergieverbrauches sind zu erfüllen.

Die im Plangutachten beschriebene Realteilung ist zu berücksichtigen und bedingt aus gebäudetechnischer Sicht die Separierung sämtlicher zentral vorgehaltener Betriebstechniken.

Für die Konzeption der Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung in Verbindung mit der Architektur wird erwartet, dass

## Teil 2 - Aufgabenstellung

aufgrund der bauphysikalischen Randbedingungen so wenig Technik wie möglich und so viel Technik wie nötig eingesetzt wird.

Ebenso sind innovative Ideen und Konzepte zur Ver- und Ent-sorgung der neuen Betriebsstätte aufzuzeigen, die in Hinblick auf die Standortgegebenheiten einen möglichst effizienten Umgang mit den vorhandenen Ressourcen ermöglichen.

Eine detailliertere Darstellung ist im Technikkonzept (siehe Anlage 09) beschrieben.

## **Unterlagen zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch die Teilnehmer:**

- Anlage 01 - Städtebauliche Rahmenbedingungen
- Anlage 01a - Städtebauliche Rahmenbedingungen 21.12. - geltend
- Anlage 02 - Machbarkeitsstudie Schwarzbach
- Anlage 03 - Baugrundgutachten
- Anlage 04 - Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Auszug)
- Anlage 05 - Störfallgutachten (Plan und Textauszüge)
- Anlage 06 - Vermessungsplan (PDF und DWG)
- Anlage 07 - Flächen- und Funktionsprogramm
- Anlage 08 - Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Anlage 09 - Technikkonzept TGA
- Anlage 10 - Allianz Sicherheitskonzept für Betriebsstätten
- Anlage 11 - IuK Leitfaden für passive Infrastrukturmaßnahmen
- Anlage 12 - Allianz Disability Matters
- Anlage 13 - Umwelthandbuch Allianz Deutschland
- Anlage 14 - Baumgutachten (Auszug)



## 3 Abgabeleistung

Zugang TG, fußläufige öffentliche Durchwegung des Areals, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen, bebaute und unbebaute Flächen, städtebauliche Einfügung der Baukörper in das Gebiet, Mikro-/Makrobeziehungen).

### 3.1 Stufe 1 - Städtebauliche Konzeption

#### 3.1.1 Abgabeleistungen Zwischenpräsentation

Für die Zwischenpräsentation sind ein Einsatzmodell und max. 2 Pläne in DIN A0-Format mit planerischer Darstellung und ein Erläuterungsbericht (max. 2 Seiten) einzureichen. Die Pläne sind gerollt und nicht gefaltet zum Termin mitzubringen. Zusätzlich sind die Abgabeleistungen in digitaler Form (im pdf-Format) auf CD-Rom/ DVD beim Verfahrensbetreiber WSP einzureichen.

Die Dokumente müssen mit dem Namen des Teilnehmers versehen werden.

- **Einsatzmodell M 1:500**

Die Einsatzplatten werden an die Teilnehmer beim Kolloquium verteilt. Das Umgebungsmodell ist weiß, Gebäude sind aus Ureol gefertigt.

- **Planunterlagen**

#### **Städtebauliches Konzept**

Leitidee und Erschließung (ÖPNV, fußläufig, PKW, Eingänge,

#### **Digitales Massenmodell**

Lageplan und 3D-Darstellung: Grundriss mit Kubatur/Geschossigkeit in Renderingform (ohne Fassadengestaltung) Stufe 2.

#### **Schwarzplan (M 1:1000)**

Nachweis der GRZ, GFZ, Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen.

- **Erläuterungsbericht**

max. 2 DIN A 4 - Seiten.

- **Grober Flächennachweis**

Nachweis der geforderten unter- und oberirdischen Geschossflächen im vorgesehenen städtebaulichen Konzept.

### 3.2 Stufe 2 - Konkretisierung der Entwürfe

Die Teilnehmer werden gebeten, dem neuen Büro- und Verwaltungsgebäude der Allianz in Stuttgart einen Namen zu geben.

## Teil 3 - Abgabeleistung

Der neue Name soll sowohl die Allianz als zukunftsfähigen Versicherungsbetrieb widerspiegeln, als auch eine Identifikation der dort tätigen Mitarbeiter mit ihrem Standort schaffen.

### 3.2.1 Abgabeleistungen Planungsverfahren

Alle Präsentationspläne sind jeweils gerollt und nicht gefaltet einzureichen. Zusätzlich sind alle wesentlichen Inhalte zur Vorprüfung und Vorstellung der Arbeiten - **in digitaler Form auf CD-ROM / DVD (im pdf- und dwg-Format) beizulegen**. Alle Pläne müssen mit Nordpfeil und Maßstab versehen sein.

Alle Formulare und Erläuterungsberichte sind ebenfalls in Papierform sowie als .pdf-Datei und .word-Format einzureichen.

Es ist zwingend darauf zu achten, dass auch bei der Zusammenstellung der Daten die Anonymität gewahrt bleibt. Demzufolge sind Autorenkennzeichnungen / Erstellerhinweise auszuschalten.

Leistungen, die gegen bindende Vorgaben des Auftraggebers verstoßen, werden nicht berücksichtigt. Alle Unterlagen sind eindeutig mit der **6-stelligen** Ziffer zu kennzeichnen.

### 3.2.2 Präsentationspläne

Entwurfsdarstellung und Ergebnisdokumentation:



kens.

## 3.2.4 *Kostenkalkulationsblatt*

## 3.2.3 *Erläuterungsbericht*

Der Erläuterungsbericht ist auf max. 2.500 Wörter zu begrenzen und als .word-Datei sowie als .pdf-Datei abzugeben. Folgende Inhalte sind in den Bericht aufzunehmen:

- Textliche Formulierung des städtebaulichen Entwurfsgedankens und der Fußwegebeziehungen (trockenen Fußes) innerhalb der Betriebsstätte.
- Textliche Erläuterung des architektonischen Entwurfsgedan-

## 3.2.5 *Einsatzmodell M 1:500*

Die Einsatzplatten werden an die Teilnehmer beim Kolloquium verteilt. Das Umgebungsmodell ist weiß, Gebäude sind aus Ureol gefertigt.

## 3.2.6 Prüfpläne, rechnerische Nachweise

entsprechen.

- termingerecht eingegangen sind.
- die inhaltliche Vorgaben erfüllen und vollständig sind.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten sind zu protokollieren.

**Für die inhaltliche Prüfung legt die Ausloberin großen Wert auf die Wahrung und Vollständigkeit der angefragten auszufüllenden Formulare.**

## 3.2.7 Bewertungskriterien

Zur inhaltlichen Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, welche die folgenden formalen Kriterien erfüllen.

- **Arbeiten, die:**
  - keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.
  - den formalen Bedingungen entsprechen.
  - den geforderten Leistungsumfang und den Leistungsinhalten

aus reprotchnischen Gründen zu vermeiden.

- Die Darstellung der Grundrisse muss nicht genordet sein. Ein Nordpfeil ist jedoch auf jedem Grundriss darzustellen.

### 3.2.8 Darstellungshinweise Präsentationspläne

Die Teilnehmer werden gebeten, die folgenden Darstellungsmodalitäten zu beachten:

- Die Plandarstellung sollte so platzsparend wie möglich sein.
- Bei der Darstellung der Pläne ist zu berücksichtigen, dass sie auch auf größere Entfernung für das Preisgericht lesbar sind.
- Es sind nur DIN-Formate bzw. die Formate der Planungsgrundlagen zu verwenden. Größere geschwätzte Flächen sind

## Teil 3 - Abgabeleistung



3.2.10

# Teil 3 - Abgabeleistung

## 3.2.9 Darstellungshinweise Prüfpläne

Die Teilnehmer werden gebeten, folgende Prüfpläne in Papierform und als .dwg/.dxf-Format abzugeben und die angegebenen Darstellungsvorgaben zu beachten:

Abbildung aller Geschosse in M 1:500, DIN A4 Format gefaltet, einseitig bedruckt (Original-Format frei wählbar):

- Die Prüfpläne (kompletter Plansatz, gefaltet) sind mit Eintragung der nachgefragten Werte und aller für ihre Ermittlung notwendigen Maße und Angaben abzugeben.
- rechnerischer Nachweis: der Geschossflächen GF und der Grundflächen GR nach BauNVO für alle Gebäude
- rechnerischer Nachweis der Bruttogrundflächen BGF (inkl. Angabe KGF) nach DIN 277 für alle Gebäude, differenziert nach Nutzungen sowie differenziert nach ober- und unterirdischen Bereichen
- rechnerischer Nachweis der Nutzflächen NF nach DIN 277 für alle Gebäude
- rechnerischer Nachweis der KFZ-Stellplätze gemäß den Vorgaben

Neben dem tabellarischen Nachweis der Flächen im Funktions- und Flächenprogramm durch den Entwurfsverfasser sind die einzelnen Flächen zusätzlich in den Prüfplänen in ihrer Art

und Größe hervorzuheben.

Die Flächen und Funktionen werden eindeutig gekennzeichnet, um eine detaillierte Prüfung systematisch durchführen zu können.

Hierzu ist der definierte Raumstempel zu verwenden. Außerdem ist eine gesonderte farbige Markierung einer Polylinie plus Fläche gemäß den nachfolgend definierten CAD-Layern vorzunehmen. Die Flächen einer jeweiligen Flächenart sind als zusammengefügte Schraffuren darzustellen.

Diese Markierung ist in allen Grundrissen der Prüfpläne (CAD-Datei, dwg-Format, M1:500) vorzunehmen.

## **Farcode:**

- Jeder CAD-Plan muss eine vordefinierte Art von Layern enthalten, anhand derer alle Nutzflächen auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft werden können.
- In den entsprechend definierten Layern werden die Flächen einer Flächenart mittels eines farbigen Flächenpolygons markiert. Aus den Flächenpolygonen muss zudem eine zusammengeführte Gesamtschraffur je Geschoss und je Flächenart erstellt werden.
- Raumfüllende Flächenpolygone sind in dem zugehörigem Layer zu zeichnen.

Farbcodetabelle