



Wohnbebauung des Areals „Gohl-/Straifstraße“ in Stuttgart-Degerloch

Mehrfachbeauftragung
Auslobung Teil A und B

Entwurf Stand 22.9.2017

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Wettbewerbsbedingungen.....	3
A.1	Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung	3
A.2	Ausloberin und Vorprüfung	3
A.3	Gegenstand der Mehrfachbeauftragung.....	3
A.4	Verfahrensform	3
A.5	Teilnehmer	4
A.6	Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung	4
A.7	Unterlagen.....	5
A.8	Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung.....	5
A.9	Beurteilungskriterien	8
A.10	Termine	8
A.11	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten.....	9
A.12	Honorare	9
A.13	Abschluss des Verfahrens	10
A.14	Weitere Bearbeitung und Nutzung.....	10
B.	Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe	11
B.1	Anlass des Wettbewerbs	11
B.2	Allgemeine Rahmenbedingungen	11
B.2.1	Wettbewerbsgrundstück.....	11
B.2.2	Erschließung	12
B.2.3	Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	12
B.2.4	Lärmschutz.....	12
B.3	Zielsetzung und Planungshinweise	13
B.3.1	Allgemeine Ziele.....	13
B.3.2	Städtebau	13
B.3.3	Verkehr und Erschließung	13
B.3.4	Allgemeine Anforderungen Wohnnutzung	14
B.3.5	Freiflächen	16
B.4	Allgemeine Ziele und Nachhaltigkeit	17
B.4.1.	Gestaltung.....	17
B.4.2.	Funktionalität.....	17
B.4.3.	Komfort und Gesundheit	18
B.4.4.	Wirtschaftlichkeit	18
B.4.5	Ressourcen und Energie.....	19
C.	Anlagen.....	20

A. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt.

A.1 Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung

Die Wohnungsbaugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG plant die städtebauliche Neuordnung eines Grundstücks in Stuttgart-Degerloch mit zukunftsweisendem Wohnungsbau. Hierzu sollen die bestehenden Gebäude der FLÜWO abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Ziel des Wettbewerbs ist es, für diesen Standort ein qualitätsvolles, wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäudeensemble zu erhalten, das auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen sensibel und angemessen antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

A.2 Ausloberin und Vorprüfung

Ausloberin der Mehrfachbeauftragung ist die

FLÜWO Bauen Wohnen eG vertreten durch
Herrn Martin Mezger
Gohlstr. 1
70597 Stuttgart

Die Wettbewerbsbetreuung / Vorprüfung erfolgt durch:

kohler grohe architekten
Julius-Hölder-Straße 26
70597 Stuttgart
T 0711 769639 30
F 0711 769639 31
E wettbewerb@kohlergrohe.de

A.3 Gegenstand der Mehrfachbeauftragung

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung sind Leistungen nach HOAI für die Konzeption des Wohngebietes.

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

A.4 Verfahrensform

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung mit 5 Teilnehmern ausgelobt.
Das Verfahren ist anonym.

A.5 Teilnehmer

(Anl. SW, 01)

Es wird empfohlen zur Bearbeitung Landschaftsarchitekten mit hinzuzuziehen.

A.6 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichter:

- Falk Böhm, Freier Architekt, Aufsichtsrat der FLÜWO
- Prof. Tilman Harlander, Freier Architekt
- Volker Jeschek, Leiter Stadtplanungsamt Ulm
- Hans Klein, Freier Architekt, Aufsichtsrat FLÜWO
- Dr. Detlef Kron, Leiter Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stadt Stuttgart
- Prof. Dr. Ing. Frank Lohrberg, Stuttgart
- Peter Pätzold, Baubürgermeister Stadt Stuttgart
- Prof. Hellmut Raff, Freier Architekt
- Wilfried Wallbrecht, Bürgermeister Esslingen, Aufsichtsrat der FLÜWO

Stellv. Fachpreisrichter:

- Susanne Frucht, Abteilungsleiterin Filder im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
- Birgit Kolb-Ruthardt, Abteilung Filder im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
- N.N.

Sachpreisrichter:

- Rainer Böttcher, Vorstand FLÜWO
- Brigitte Kunath-Scheffold, Bezirksvorsteherin Bezirksbeirat Degerloch
- Dr. Andrea Lauterbach, Aufsichtsrat FLÜWO
- Martin Mezger, Prokurist FLÜWO
- N.N., Stadtrat CDU
- N.N., Stadtrat Bündnis 90/DIE GRÜNEN
- N.N., Stadtrat SPD
- N.N., Stadtrat SÖS-LINKE-PLuS

Stellv. Sachpreisrichter:

- N.N., Stadtrat CDU
- N.N., Stadtrat Bündnis 90/DIE GRÜNEN
- N.N., Stadtrat FW
- N.N., Stadtrat AFD

Sachverständige Berater

- Nataly Granados, Abteilung Filder im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Verfahrensbetreuung und Vorprüfung:

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

kohler grohe architekten

Julius-Hölder-Straße 26, 70597 Stuttgart
T 0711 769639 30
F 0711 769639 31
E wettbewerb@kohlergrohe.de
W www.kohlergrohe.de

Weitere Berater oder Vorprüfer können benannt werden.

A.7 Unterlagen

Die nachfolgend aufgelisteten Grundlagen als auch alle im Zuge dieses Verfahrens zur Verfügung gestellten Pläne/Dokumente etc. verbleiben im Eigentum der Ausloberin und dürfen nur für das gegenständliche Verfahren verwendet werden. Die Auslobung besteht aus:

- Teil A Rahmenbedingungen
- Teil B Aufgabenstellung
- Teil C Anlagen
- Anlage 01 Lageplan mit Baumbestand 1:500 (PDF/DWG)
- Anlage 02 Radwegeplan (PDF)
- Anlage 03 Luftbild/ Bilder des Grundstücks (JPG)
- Anlage 04 Geltendes Recht (Umgebung Areal) (PDF)
- Anlage 05 Städtebauliche Randbedingungen / Anforderungen (PDF)
- Anlage 06 Produktkatalog FLÜWO (Marktsegment) (PDF)
- Anlage 07 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM (PDF)
- Anlage 08 Stadtqualitäten in der Innenentwicklung (PDF)
- Anlage 09 Anforderungen an Abfall-Wertstoffbehälterstandplätze (PDF)
- Anlage 10 Tabellenvorlage Kostenschätzung (EXCEL)
- Anlage 11 Formblatt Nutzungskonzept (PDF)
- Anlage 12 Formblatt Hochbau (PDF)
- Anlage 13 Formblatt Nachhaltigkeit (PDF)
- Anlage 14 Verfassererklärung (DOC)
- Anlage 15 Modellgutschein (PDF)
-

A.8 Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung

Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit den geforderten Leistungen abgeben. Im Einzelnen werden gefordert:

1. Lageplan M 1:500 als Dachaufsichtsplan.

Mit Darstellung des städtebaulichen Kontextes, der schematischen Darstellung der Grün- und Freiflächen, der Zu- und Abfahrten, sowie der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Oberlichtern und Gründächern.

2. Zwei Geländeschnitte M 1:500 Ost-West und Nord-Süd mit angrenzender Bebauung

3. Erdgeschossgrundriss M 1:200

Mit Darstellung der Gebäudezugänge sowie der schematischen Darstellung der Grün- und Freiflächen, der Zu- und Abfahrten, der Parkierung, den Fußwegen und den angrenzenden Straßen

4. Grundrisse M 1:200

Darstellung der wesentlichen Grundrisse (Regelgeschoss, DG)

- Die Grundrisse entsprechend dem Lageplan genordet.
- Die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.
- In allen Schnitten und Grundrissen müssen die Geschossfußbodenhöhen auf Normal-Null bezogen sein.
- Erwünscht ist eine farbliche Differenzierung je nach Nutzung

5. Grundriss M 1:100

Exemplarischer Wohnungsgrundriss

6. Schnitte M 1:200, soweit zur Klarlegung des Entwurfes notwendig (mind. 1 Schnitt).

Darstellung des ursprünglichen und geplanten Geländeverlaufes.

7. Ansichten M 1:200

Sämtliche Ansichten mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländes und der Nachbarbebauung. Eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen. Zudem ist eine Abwicklung entlang der Albstraße zu visualisieren.

8. Fassadenschnitte/Ansichten M 1:50

Ein Ausschnitt einer Hauptfassade in Ansicht, Grundriss, Schnitt mit folgenden Aussagen: Konstruktion und Materialien

- Opake und transparente Flächen
- Belichtungskonzept (Tages- und Kunstlicht) und Belüftungskonzept (maschinell/natürlich)
- zu öffnende und feststehende Fassadenelemente
- Sonnenschutz
- ggf. zur Gebäudetechnik (z.B. Wärmeübertragungssysteme)

9. Es wird eine **perspektivische Darstellung** in der Größe von DIN A3 gewünscht.

Es ist das Planformat DIN A1, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf 6 begrenzt

10. Energiekonzept / Nachhaltigkeit

Mittels des zur Verfügung gestellten Datenblattes (Anlage 13) ist das Energiekonzept und Nachhaltigkeitskonzept darzustellen. Darüber hinaus sind anhand geeigneter Plandarstellungen (vorzugsweise Schnitte, ggf. Dachaufsicht) die wesentlichen Elemente und Prinzipien des Energiekonzeptes während der Heiz- und Kühlperiode zu veranschaulichen (Winter- und Sommerkonzept).

11. Berechnungen

Zu berechnen sind die Planungswerte nach DIN 277 (BRI(R), BGF(R), Wohnflächen, GFZ, GRZ, entsprechend Berechnungsverordnung) einschließlich der Nachweise auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz Berechnungsplänen und dem Formblatt Hochbau (Anlage 12).

12. Formblatt Nutzungskonzept

Mittels der zur Verfügung gestellten Liste (Anlage 11) sind die geplanten Flächen des Wohngebietes nachzuweisen.

13. Ein Satz **Verkleinerungen**, bzw. Ausdrucke der eingereichten Pläne auf DIN A3.

14. Alle **Unterlagen im Format PDF** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße).

Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung und ein Datenträger (CD-ROM / USB-Stick) mit allen Plänen und Berechnungen abzugeben.

15. Modell im Maßstab 1:500, als Massenmodell auf vorgegebenem Umgebungsmodell.

16. Erläuterungen

Aussagen zum städtebaulichen/ architektonischen Konzept, zur Erschließung, zu Konstruktion und Materialien. Die Erläuterungen in Form von Texten und Skizzen auf den Plänen. Separate Erläuterungsberichte max. 2 Seiten DIN A4.

17. Verfassererklärung

gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“. Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter. Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.

18. Kennzeichnung der eingereichten Unterlagen. Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Wettbewerbsleistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.

Für eine Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasserinnen

und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt.
(diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)
Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

A.9 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien (ohne Gewichtung) anwenden:

Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes

Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes

Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms

Berücksichtigung des Lärmschutzes

Nachhaltigkeit (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Einhaltung des Budgets, Umwelteigenschaften)

A.10 Termine

**Preisrichter-
vorbereitung**

24.11.2017

**Bereitstellung der
Auslobungsunterlagen**

01.12.2017

Besichtigungstermin

Das Gelände kann von den Teilnehmern jederzeit besichtigt werden.

Rückfragen

12.12.2017 (Posteingang)

Rückfragen können bis zum 12.12.2017 per Mail an den Verfahrensbetreuer gerichtet werden. Sie werden bis zum 19.12.2017 von der Ausloberin, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.

Abgabe Pläne

09.03.2018, 16:00 Uhr

**Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro,
nicht das Versanddatum!**

Postadresse Pläne:
koehler grohe architekten
Julius-Hölder-Straße 26
70597 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die
Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Abgabe Modell

31.03.2018, 12:00 Uhr

**Es gilt der Eingang des Modells,
nicht das Versanddatum!**

Bitte im Karton anliefern!

Postadresse Modell:
koehler grohe architekten
Julius-Hölder-Straße 26
70597 Stuttgart

Preisgerichtssitzung

20.04.2018 ab 9:00 Uhr

Der Tagungsort ist der Stuttgarter Hauptsitz der
FLÜWO Bauen Wohnen eG im Saal des
Dachgeschosses.

Benachrichtigung

bis 23.04.2018

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch
benachrichtigt.

Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand
des Protokolls per Mail bis 23.04.2018

A.11 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen
werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

A.12 Honorare

Jedem Teilnehmer wird ein Honorar in Höhe von (Anl. SW, 02) Euro zuzüglich
Mehrwertsteuer gezahlt. Zusätzliche Preisgelder sind nicht vorgesehen.

A.13 Abschluss des Verfahrens

Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit.

Rückgabe der Arbeiten

Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

A.14 Weitere Bearbeitung und Nutzung

Die Ausloberin wird bei Realisierung des Bauvorhabens, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts und vorbehaltlich der Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplans durch die Stadt Stuttgart– unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem oder mehreren Preisträgern für den Realisierungsteil die weitere Bearbeitung mit den Leistungen I - IV gemäß HOAI und gestalterischer Oberleitung übertragen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen des Teilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

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

A.14.1 Verpflichtung der Teilnehmer

Die Teilnehmer verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

A.14.2 Nutzung

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

B. Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

B.1 Anlass des Wettbewerbs

Die Wohnungsbaugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG plant die städtebauliche Neuordnung eines Grundstücks in bester Lage in Stuttgart-Degerloch. Hierzu sollen alle bestehenden Gebäude abgebrochen und das Areal mit Wohnnutzung neu bebaut werden.

Ziel des Wettbewerbs ist es, für diesen Standort ein qualitätsvolles, wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäudeensemble zu erhalten, das auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen sensibel und angemessen antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

B.2 Allgemeine Rahmenbedingungen

B.2.1 Wettbewerbsgrundstück

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Stadtbezirks Stuttgart-Degerloch.

Es grenzt

- im Osten an die Albstraße, mit ihrem stadtbildprägenden Baumbestand
- im Nordwesten an die Gohlstraße
- und im Südwesten an die Straifstraße.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha.

Das Gelände fällt nach Süden hin um nahezu 4 m ab.

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit drei siebengeschossige Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1952 und ein dreigeschossiges Bürogebäude aus dem Jahr 1985, welches der Hauptsitz des Grundstückseigentümers, der Baugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG, ist. Aufgrund der unzeitgemäßen Grundrisse, der veralteten Haustechnik, des unzureichenden Schallschutzes und der fehlenden Wärmedämmung, beabsichtigt die FLÜWO alle Gebäude abzureißen, das Bürogebäude umzusiedeln und das Areal neu zu ordnen.

An das Planungsgebiet schließen nach Nordwesten, Osten und Südwesten hin Geschosswohnungsbauten an. Etwa 300 m südlich des Planungsgebiets, entlang der Albstraße, befindet sich ein Schulzentrum mit insgesamt 4 Schulen (Albschule, Fritz Leonhardschule, Wilhelmsgymnasium und Internationale Schule). Etwa 500 m westlich befindet sich die Filderschule. Im Süden liegt ein öffentlicher Spielplatz und im Südwesten die Evangelische Heilig-Geist-Kirche mit einer Kindertagesstätte.

In ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich in der Epplestraße zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Das Grundstück wird durch die drei VII-geschossigen Bauten und die Grünstrukturen charakterisiert. Parallel zum Grundstück verläuft entlang der Albstraße ein städtisches

Grundstück mit einem 3,5 m breiten Geh- und Radweg sowie einem daran anschließenden Grünstreifen mit stadtbildprägendem Baumbestand.

B.2.2 Erschließung

Das Planungsgebiet liegt nahe am Zentrum von Degerloch und ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Es ist etwa 300 m entfernt von der Stadtbahn-Haltestelle Degerloch Albstraße. Hier besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Stadtbahnlinien U5, U6, U8 und U12. In ca. 300 bis 350 m Entfernung befinden sich die Bushaltestellen Albschule und Albplatz mit Anschluss an mehrere Buslinien.

B.2.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für das Planungsgebiet sowie für angrenzende Bereiche Wohnbaufläche dar.

Der derzeit verbindliche Bebauungsplan Obere Weinsteige / Albplatz (1986/14) setzt für das Planungsgebiet Besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO, eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 1,1 fest. Die zulässige Gebäudehöhe der drei vorhandenen Wohntürme wird durch eine maximale HbA von < 19,50 m über EFH und eine Zahl von VII Vollgeschossen definiert. Für das im Norden liegende Bürogebäude wurde eine HbA von < 10,75 m über EFH und eine Zahl von III Vollgeschossen festgesetzt. Entlang der Albstraße setzt der Bebauungsplan einen Geh- und Radweg mit Verkehrsgrün fest.

Die vorhandene Bebauung schöpft das geltende Planungsrecht hinsichtlich der GRZ, der GFZ und der überbaubaren Flächen vollständig aus. Es ist vorgesehen, auf Basis des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung einen Bebauungsplan gemäß Baugesetzbuch zu erstellen. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

B.2.4 Lärmschutz

Der Standort ist Schallimmissionen des Straßenverkehrs von der Albstraße östlich des Plangebiets ausgesetzt.

Die Schallpegel entlang der Albstraße sind in diesem Abschnitt am Grundstücksrand 64 dB (A) tags hoch. Ab einem Abstand zur Grundstücksgrenze von etwa 10 m liegt der Schallpegel unter 60 dB (A) tags. Im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung der Albstraße sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, wie Lärmschutzfenster und -türen etc. anzuwenden. Die Gebäudestellung, die Anordnung der Aufenthalts- und Schlafräume sowie die Außenwohnbereiche sollten hinsichtlich Schallschutz entsprechend gestaltet werden.

B.3 Zielsetzung und Planungshinweise

B.3.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Verfahrens ist die städtebauliche Neuordnung des Areals mit Wohngebäuden. Es werden Vorschläge erwartet, die auf die exponierte Lage an der Albstraße und auf die Besonderheiten des Grundstücks reagieren und ein ansprechendes städtebauliches Konzept mit gestalterisch überzeugenden Gebäuden und Freiflächen darstellen.

B.3.2 Städtebau

Aufgrund der Lage des Plangebiets nahe der Löffelstraße und der bebauten Umgebung westlich der Albstraße, ist eine im Vergleich zum Bestand dichtere Neubebauung mit hoher architektonischer Qualität angestrebt. Eine dem Standort angemessene bauliche Dichte, die bzgl. der GFZ über den Höchstwerten der BauNVO liegt, erscheint tragfähig und aus der Umgebung ableitbar. Ein Maß der baulichen Nutzung analog zur Nachbarbebauung Böhm-, Gohl-, Straifstraße (Flst. 1595) mit einer GFZ von bis zu 1,45 wäre bei entsprechender städtebaulicher Qualität und unter der Voraussetzung eines ausgewogenen und verträglichen Verhältnisses zwischen Gebäude und Freiflächen vorstellbar.

Das Vorhaben soll sich hinsichtlich der Höhenentwicklung städtebaulich in die vorhandene Umgebung westlich der Albstraße einfügen. Eine Zielgröße von IV Geschossen an der Gohlstraße, V an der Straifstraße und punktuell bis zu VI-VII Geschossen an der Albstraße, als städtebaulicher Akzent (je nach Entwurf), ist denkbar. Alle Gebäude sind so zu planen, dass die baurechtlich erforderlichen Abstände eingehalten werden, und auch untereinander gute Belichtungsverhältnisse gewährleistet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung der Entwürfe die städtebauliche, räumliche und architektonische Qualität der Bebauung, ihre Gliederung, Höhenentwicklung, Gestaltung und Einfügung in die vorhandene Umgebung (westlich der Albstraße) maßgeblich sind.

B.3.3 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch 3 Straßen begrenzt. Im Osten von der Albstraße (Einbahnstraße in Richtung Süden), mit ihrem stadtbildprägenden Baumbestand, im Nordwesten von der Gohlstraße (Einbahnstraße in Richtung Albstraße) und im Südwesten von der Straifstraße. Bisher wird das Grundstück für PKW über die Gohlstraße erschlossen.

PKW - Erschließung und Stellplätze

Für die Neubebauung ist ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Straifstraße unterzubringen. Eine Zufahrt über die Albstraße ist nicht möglich. Der östliche Gehweg der Straifstraße ist der im Schulwegplan der Stadt Stuttgart empfohlene Schulweg für die Albschule. Aus diesem Grund ist bei der Planung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt durch großzügige Sichtfelder eine optimale Sicht beim Ein- und Ausfahren auf den Schulweg zu gewährleisten. Die Zufahrt

zur Tiefgarage muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind einzuhalten. Darüber hinaus wird der Nachweis einer angemessenen Anzahl Besucherparkplätze - min. 10% der baurechtlich erforderlichen Stellplätze – verlangt, die vorzugsweise in der TG untergebracht werden.

Fahrrad Stellplätze

Für Fahrräder sind laut der Landesbauordnung Baden-Württemberg mindestens zwei Abstellplätze pro Wohnung vorzusehen.

Geh- und Radweg

Das Grundstück ist an ein vorhandenes Fahrradwegenetz angeschlossen (siehe Radwegeplan in Anlage 02). Im Westen verläuft entlang der Albstraße in Nord-Süd Richtung ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg. Entlang der Gohlstraße ist ein 2 m breiter Gehweg vorzusehen. Unter Beibehaltung der bestehenden Straßenbreite reduziert sich dadurch das Plangebiet in diesem Bereich um 1,3 m.

B.3.4 Allgemeine Anforderungen Wohnnutzung

Bei diesem Bauvorhaben werden die Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) angewendet. Durch das SIM sollen 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Die restlichen 80% der Wohnungen sind für den freien Markt vorgesehen, hierfür gelten die Wohnungsgemeengeempfehlungen der FLÜWO. Zudem ist eine Seniorenwohngemeinschaft für 8 Bewohner unterzubringen.

Die detaillierten SIM-Konditionen und die durch SIM vorgegebenen Mindestqualitätsstandards für eine qualitätsorientierte Stadtentwicklung sind in den Anlagen 07 und 08 einsehbar und zu beachten.

B.3.4.1 Wohnflächen nach Wohnbauförderung

Mindestens 20% der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche ist auf folgende Wohnprogramme zu verteilen:

Mindestens 10% der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche ist für allgemeine Sozialmietwohnungen vorzusehen, Die restlichen 10% für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche sind für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) zu verwenden. Grundsätzlich ist jeweils ein Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen. Bei der Herstellung der Wohnungen ist folgendes Wohnungsgemeenge zu beachten:

Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)

Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m ²	Anteil der Wohnungen in %
Bis zu 2 ¹⁾	< 45	mind. 30
2 – 3 ¹⁾	< 60	max. 20
3 – 4 ¹⁾	< 75	max. 20
4 – 5 ¹⁾	< 90	mind. 30
5 – 6 ¹⁾	< 105	
¹⁾ Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m ² und für 2 Kinder mindestens 15 m ² groß sein.		

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m² zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040 Teil Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen gebaut wird. Generell ist eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5% zulässig.

Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher (MME)

Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m ²	Anteil der Wohnungen in %
Bis zu 2 ¹⁾	55-65	20
3 ¹⁾	70-80	20
4 ¹⁾	85-95	50
5 ¹⁾	95-105	10
¹⁾ Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m ² und für 2 Kinder mindestens 15 m ² groß sein.		

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 m² zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040 Teil Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen gebaut wird. Abweichungen sind im Benehmen mit der Stadt möglich.

B.3.4.2. Wohnbauflächen für den freien Markt

Die Ausloberin sieht für die frei vermarktbareren Wohnungen folgendes **Wohnungsgemenge** vor:

- 5% 1-Zimmer-Wohnungen
- 40% 2-Zimmer-Wohnungen
- 30% 3-Zimmer-Wohnungen
- 20% 4-Zimmer-Wohnungen
- 5% 5-Zimmer-Wohnungen

Dabei sollen folgende **Wohnungsgrößen** angestrebt werden:

- 1-Zimmer-Wohnungen 25 bis 45 m²
- 2-Zimmer-Wohnungen 50 bis 65 m²
- 3-Zimmer-Wohnungen 70 bis 90 m²
- 4-Zimmer-Wohnungen > 90 m²
- 5-Zimmer-Wohnungen > 100 m²

Bei den o.a. Angaben sind Abweichungen, beispielsweise bei großzügigen Penthouse-Wohnungen, möglich.

Balkone und Freisitze werden zu 50% angerechnet.

Vorgaben für die Wohnungen

Jede Wohnung soll einen (abschließbaren) Abstellraum in der Wohnung haben und einen Waschmaschinenanschluss im Bad (zusätzlicher Anschluss im UG). Ab einer 3-Zimmer-Wohnungsgröße ist ein separates Gäste-WC vorzusehen, evtl. ein Dusch-WC.

Bei 4- und 5-Zimmer-Wohnungen soll ein separates Dusch-WC (Duschen > 80/80) vorgesehen werden.

Wohnungsausstattung nach Marktsegment

Die FLÜWO bietet Wohnformen für verschiedene Zielgruppen an. Diese sind im beigefügten Produktkatalog definiert (Anlage 06)

Für das Wettbewerbsgrundstück sind folgende Produkte zu berücksichtigen:

- 30% Wohnen in guten Lagen
- 10% Wohnen auf Zeit (Businessappartements)
- 40% Wohnen für späte Lebensphasen
- 20% Wohnen für Familien

Gewünscht ist, die verschiedenen Wohnformen hausweise getrennt anzubieten.

Unabhängig vom FLÜWO-Produkt sind für jede Wohnung intelligente Systeme zur Gebäudesteuerung mit einzuplanen (smart home / smart living).

Eine detaillierte Abstimmung erfolgt im Zuge der weiteren Planung.

B.3.5 Freiflächen

Der Erhalt wertvoller Grünstrukturen auf dem Grundstück ist anzustreben, die Baumbestandsaufnahme ist zu beachten. Ein angemessener Abstand der Bebauung von min. 5,50 m zu den bestehenden Bäumen der städtischen Grundstücksfläche entlang der Albstraße ist einzuhalten. Neu zu pflanzende Bäume sind auf dem Baugrundstück in angemessener Anzahl auf geeigneten Standorten vorzusehen.

Der Wohnbebauung sollten ausreichend große und gut nutzbare Grün- und Freiräume zugeordnet werden. Die Flächen für die Allgemeinheit sollten Aufenthaltscharakter haben und Verweilmöglichkeiten bieten, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und

unterstützen. Auf eine hochwertige Gestaltung des Wohnumfelds mit quartiersbezogenen Begegnungsräumen wird besonderen Wert gelegt. Spielmöglichkeiten sind an geeigneter Stelle anzulegen.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der Anteil versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten. Eine Begrünung von Flachdach- und Hofflächen sowie wasserdurchlässige Beläge im Bereich von begehbaren Flächen sind vorzusehen. Planerische Aussagen zur Niederschlagswasser-Bewirtschaftung auf dem Baugrundstück sind erforderlich.

Die Erdüberdeckung für die Tiefgarage sollte mindestens 60 cm betragen, soweit diese als Vegetationsfläche genutzt wird.

Es sind geeignete Standorte für die Müllbereitstellung nachzuweisen. Es wird auf die Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart – AfS (Satzung der LHS Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen) hingewiesen. Müllstandorte sollten für die Bewohner gut erreichbar sein. Die Abfallbehälter können von der AWS nur ebenerdig in einem Abstand von max. 15m bis zur Straße abgeholt und geleert werden.

Zufahrten bzw. notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr sind auf dem Flst. 1586 zu berücksichtigen.

B.4 Allgemeine Ziele und Nachhaltigkeit

Ein wichtiger Schwerpunkt der Aufgabenstellung liegt in der maßstäblichen und funktionalen Umsetzung der Nutzungsvorgaben und der nachhaltigen und wirtschaftlichen Planung. Die folgenden Themen sind dabei von besonderer Bedeutung:

B.4.1. Gestaltung

Die Ausloberin wünscht sich innovative und funktionale Planungsvorschläge für die in der Aufgabenstellung beschriebenen Nutzungen. Von den Teilnehmern werden Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen eine höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen. Des Weiteren ist auch Rücksicht auf die im anschließenden Betrieb laufenden Kosten zu nehmen – im Sinne einer Optimierung der Lebenszykluskosten.

B.4.2. Funktionalität

Nutzbarkeit sowie kommunikationsfördernde Flächen und Räume.

Neben der Erfüllung des Raumprogrammes und der spezifischen Nutzeranforderungen gewährleistet eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes. Dabei ist eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Freiflächen,

Erschließungs- und Begegnungsflächen anzustreben.

Brandschutz

Die Grundzüge der Brandschutzkonzeption sollen zusammenfassend beschrieben und in geeigneter Weise zeichnerisch verdeutlicht werden, insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte:

- Zugänglichkeit zum Gebäude
- Wesentliche Brand- und Rauchabschnitte, Trennwände zwischen Gebäuden, Behandlung der Brandausbreitung in vertikaler Richtung
- Notwendige Flucht- und Rettungswege, Nachweis des ersten und zweiten Rettungsweges, Fluchtweglängen und Durchgangsbreiten, wesentliche Ausbildungsmerkmale von notwendigen Treppen bzw. Treppenträumen
- Nachweis der geplanten Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf dem Flst. 1586

B.4.3. Komfort und Gesundheit

Sicherheit

Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

Barrierefreiheit

Es werden schlüssige Anregungen und Umsetzungen der Anforderungen zum barrierefreien Bauen im Sinne der LBO erwartet.

Licht

Durch einen angemessenen Öffnungsanteil der Fassaden ist neben einer guten Sichtverbindung nach außen eine hohe Tageslichtverfügbarkeit zu gewährleisten. Ein zu großer Öffnungsanteil kann in den Sommermonaten jedoch auch zu einer Überhitzung der Räume führen. Daher ist in Abhängigkeit zum Fensterflächenanteil und dessen Orientierung auf einen funktionstüchtigen Sonnenschutz zu achten.

Raumklima

Darüber hinaus wird besonderer Wert auf die zu erwartende Innenraumqualität gelegt. Dazu zählt insbesondere eine hohe Raumluftqualität. Über sinnfällige passive Maßnahmen (Bauweise, Speicherfähigkeit der Bauteile/Bauteilaktivierung, Orientierung, abgestimmter Fensterflächenanteil) ist das Raumklima bereits in der Vorplanung zu optimieren.

B.4.4. Wirtschaftlichkeit

Flächeneffizienz

Bei der Umsetzung des Raumprogramms wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Ein günstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche ist anzustreben.

Umnutzungsfähigkeit

Eine hohe Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wertestabilität von Gebäuden.

Lebenszykluskosten

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben. Im Entwurfskonzept sind die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen durch:

- die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (v.a. Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade etc.)
- geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung
- eine Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade
- die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik

B.4.5 Ressourcen und Energie

Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung, zu Strom- und Wasserkonzepten etc., angestrebt. Bei der Konzipierung ist vordringlich darauf zu achten, dass günstige Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch geschaffen werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist erwünscht und in die Planungen mit einzubeziehen.

Energiebedarf

Für den Wohnungsbau sind mindestens die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten.

Die Baukörper sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Die Gebäudetiefen sind so zu wählen, dass eine natürliche Belichtung und Belüftung möglich ist.

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 ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden.

Energiebedarfsdeckung

Ziel ist, dass ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Energien für die Bedarfsdeckung bereitgestellt werden kann. Mindestanforderungen an eine CO₂-reduzierte Energieversorgung stellt das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) dar.

C. Anlagen

Städtebauliche Randbedingungen / Anforderungen



LEGENDE

- ANFORDERUNGEN**
(Abmessung und Lage entwurfsabhängig)
- Wohnen
 - Mindestabstand zwischen öffentlichen Grün und neuer Bebauung
 - Bereich Zufahrt TG
 - Neuer Gehweg, Breite: 2.00 m
 - Verkehrslärmbelastung Albstraße passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden
- BESTAND**
- Grundstück
 - öffentliches Grün
 - Geschossigkeit
 - Abbruch
 - bestehender stadtbildprägender Baumbestand
 - zu erhaltende städtische Bäume

Anlage 6 zu Auslobung

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung		Plan Nr.
STUTTGART Städtebauliche Planung		Datum: 22.09.2017
Filder		Maßstab: ohne
Gohl- / Straifstraße		Gebändert:
Städtebauliche Randbedingungen / Anforderungen		Amtsdirektor:
Bearbeitet: Granados	Abteilungsleiter: Frücht	

Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 zum SIM mit Anpassungen zuletzt vom 30. September 2016

1. Geltungsbereich

Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Wenn nach Abzug der Lasten mind. 1/3 der Bodenwertwertsteigerung beim Planungsbegünstigten verbleibt, wird das SIM als Regelverfahren durchgeführt. Bei geringerer Wertsteigerung gelten modifizierte Konditionen.

Sämtliche Verfahrensschritte werden durch die eingerichtete Baulandkommission mit den Planungsbegünstigten abgestimmt. Auf Vorschlag der Baulandkommission entscheiden die zuständigen Ausschüsse des Gemeinderats über die Konditionen.

2. Grundvereinbarung

Zum Verfahrensbeginn wird eine Grundvereinbarung zwischen Planungsbegünstigtem und Stadt geschlossen, worin sich der Vorhabenträger den Grundsätzen von SIM verpflichtet. Der Anfangswert wird verbindlich festgelegt und ein vorläufiger Endwert bestimmt.

3. SIM-Konditionen und damit verbundene Lasten

3.1 Geförderter Wohnungsbau

3.1.1 Konditionen beim geförderten Wohnungsbau

Sicherung von 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche (GF) für die Wohnbauförderung.

a) Mindestgrößen: Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 450 m² neue GF Wohnungsbau zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine neue GF von 1.350 m² ausweist, ist die erste Sozialwohnung zu bauen.

b) Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich die Förderquote auf 30 %.

c) Bei städtischen Grundstücken kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mind. 20 % auf bis zu 50 % erhöht werden. Im Einzelfall kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auch über 50 % liegen.

Aufteilung der Wohnbauförderquote:

Variante 1: Die Quote von 20 % für den geförderten Wohnungsbau ist zu je 1/3 (6,67 % der neuen GF) auf die Förderprogramme Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW) zu verteilen.

Variante 2: Die Hälfte der Quote von 20 % ist für SMW vorzusehen; somit 10 % der GF "Wohnen". Die verbleibende Hälfte ist für das Programm MME zu verwenden.

Variante 3: Die Hälfte der Quote von 20 % ist für SMW vorzusehen; somit 10 % der GF "Wohnen". Die verbleibende Hälfte ist für das Eigentumsprogramm PWE zu verwenden.

Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich, eine Ablösung in Geld nicht.

Kerngebiete (MK) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Bei Kerngebieten sind aus der insgesamt neu geschaffenen GF 4 % zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden, sofern beim Bauvorhaben ein Wohnanteil von mind. 20 % vorgesehen ist. Bei einer Ersatzmaßnahme aus einem MK-Gebiet erhöht sich der Wohnanteil des geförderten Wohnungsbaus auf 6 % der GF des zugehörigen SIM-Gebiets.

Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 zum SIM mit Anpassungen zuletzt vom 30. September 2016

Mischgebiete (MI) nach BauNVO

Bei Mischgebieten mit einem Wohnanteil von mindestens 70 % beträgt der Anteil am geförderten Wohnungsbau 14 % der insgesamt neu geschaffenen Geschossfläche. Der Anteil am geförderten Wohnungsbau beträgt ansonsten 20 % der tatsächlich geschaffenen Geschossfläche im Wohnungsbau. Bei einer Ersatzmaßnahme aus einem MI-Gebiet erhöht sich der Anteil für den geförderten Wohnungsbau auf 21 % der gesamten Geschossfläche bezogen auf das zugehörige SIM-Gebiet.

3.1.2 Lasten durch den geförderten Wohnungsbau

Preiswertes Wohneigentum (PWE):

Dem Planungsbegünstigten wird eine 30 %-ige Verbilligung des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks bzw. Grundstücksanteils als Last angerechnet. Der Bauherr ist für den Verkauf der für 10 Jahre gebundenen Wohnungen verantwortlich.

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME):

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Miete von 8,50 €/m² bzw. in besonders teuren Innenstadtlagen bis zu 9,00 €/m² vermietet werden.

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird als Last angerechnet. Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn selbst.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre

Sozialmietwohnungen (SMW):

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Miete von max. 7,50 €/m² vermietet werden.

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet. Der Bauherr erhält von der Stadt pro Sozialmietwohnung zehn Mietvorschläge.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre.

3.2 Flächenabtretung

Im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Flächen sind kostenlos an die Stadt abzutreten.

3.3 Übernahme der Verfahrenskosten

Kostenübernahme der städtebaulichen Planung inkl. städtebaulicher Wettbewerb oder Gutachterverfahren, Vermessungskosten, Fachgutachten etc.

3.4 Übernahme der anteiligen Kosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen

Ein zusätzlicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist grundsätzlich im Gebiet durch den Bau einer entsprechenden Einrichtung nachzuweisen.

Sofern planerische Gründe gegen eine Realisierung im Planungsgebiet sprechen oder eine wirtschaftliche Betreibung nicht möglich ist, wird je Gruppe ein Betrag von 360.000 € fällig.

Bei sonstigen evtl. erforderlichen Infrastruktureinrichtungen hat der Planungsbegünstigte 40% der voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten zu übernehmen.

3.5 Vollständige Übernahme der entstehenden Erschließungskosten und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand

Übernahme der Erschließungskosten sowie der entstehenden Kosten für (externe) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand für die Zeit von in der Regel 30 Jahren.

3.6 Berücksichtigung von Altlasten und Abbruch

In der Regel werden die Abbruchkosten nicht als Lasten anerkannt, da die Wertermittlung für den Anfangswert nach dem gültigen lastenfreien Baurecht erfolgt. Für Altlasten gilt sinngemäß das Gleiche.

3.7 Nachweis Mindestqualitätsstandards

Die Mindestqualitätsstandards sind in städtebaulichen Verfahren zu beachten. Die Qualitätsstandards werden unter Benennung der besonders zu beachtenden Standards in die Grundvereinbarung aufgenommen und sollen für nachfolgende Wettbewerbs-, Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

3.8 Unterschreitung von geltenden Energiestandards

Die Anforderungen bei Neubauten in Wohngebäuden werden auf KfW Effizienzhaus 70 und in den übrigen Gebäuden auf eine 30%-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 festgelegt.

Bezogen auf den baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV 2009 um 20% zu unterschreiten.

Sollte der Gemeinderat die Forderungen fortschreiben, gelten die dann beschlossenen Festsetzungen entsprechend.

3.9 Bauverpflichtung

Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren.

Stadtqualitäten in der Innenentwicklung

Die nachfolgenden Zielstellungen sowie die verfahrensbezogenen und umsetzungsorientierten Maßgaben und Kennzahlen dienen dabei als Richtschnur zur Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren.

Mindestqualitätsstandards

Städtebau und Stadtgestaltung

I. Raumbildung und Dichte

Zielstellungen:

- Beachtung des gewachsenen Stadtgrundrisses, der vorhandenen Bausubstanz und wichtiger Sichtbezüge
- Schaffung eines block- und straßenübergreifenden Bezugssystems (unter Aufgreifen der Umgebungsqualitäten)

Umsetzung:

- Orientierung am Stuttgarter Ortsbaurecht von 1938 (Baustaffeln)
- Ausgewogenes und verträgliches Maß der Nutzung (Verhältnis GFZ / GRZ)
- Steuerung / Zonierung von Dichten und ggf. Dichtezuschlägen bei herausragenden architektonischen Lösungen insbesondere im Dachgeschoss)
- Besondere Anforderungen bei Dachausbauten (z.B. in Halbhöhenlagen und sonstigen klimatisch sensiblen Lagen)
- Gestaltung der Dachfläche als „fünfte Fassade“ (z.B. solartechnische Dachaufbauten, Dachbegrünung)

II. Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt

Zielstellungen:

- Herstellung und Sicherung gemischter Stadtstrukturen
- Zielgruppenspezifische Gestaltung der Bauvorhaben und Anpassungsmöglichkeit an gesellschaftliche Wandel (insb. Alterung)
- Bereitstellung eines möglichst differenzierten Wohnungsangebotes (Eigentum/Miete) und Förderung besonderer Wohn- und Arbeitsformen
- Programmviefalt beim geförderten Wohnungsbau
- Kosten-/Qualitätsmanagement im frei finanzierten Wohnungsbau und „Quersubventionierung“ von Vorhaben
- Quote für barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen (gemäß § 35 (3) LBO i. V. m. DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 sowie Sozialverträglichkeitsprüfung GRDRs 261/2008: 10% der Wohnungen auf Rollstuhlbenutzer ausgerichtet) sowie kinderfreundliche Erschließungsformen und Aufenthaltsflächen

Umsetzung:

- a) Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- Quote für flexible bzw. modulare Lösungen in Gebäude und beim Wohnungsgrundriss und/oder 20% Quote für selbst geplante Projekte (z.B. Wohnschale / Innenausbau mit Nutzerbeteiligung)

- b) Sicherstellung einer möglichst kleinteiligen Parzellierung
 - Stadtgestalterische Lösungen (erkennbar an Fassaden und Straßenbild) entsprechend dem Umgebungsmaßstab bzw. dem Gebäudebestand auf dem Grundstück
 - bei wesentlich größeren Parzellen Sicherung einer innerhalb des Vorhabens zu gewährleistenden Konzeptvielfalt durch Orientierung am Umgebungsmaßstab
- c) Sicherstellung einer Bauträgervielfalt bei Vorhaben ab 200 WE
 - Konkurrierende Ausschreibungsverfahren
 - Kooperative Ansiedlungsverfahren
- d) Sicherung gebietsspezifischer Geschossflächenanteile für Wohnen und Gewerbe
 - Orientierung an Gebietskategorien der BauNVO;
 - Mindestwerte für Wohnen bei MI, MK, WB
 - Basis FNP Stuttgart: Mindestanteil für M 40 % und MV 20% (unter Berücksichtigung Gebietstypenplan, insb. Gebietstyp IV);
 - 30% Mindestanteil gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen (vorrangig mit publikumswirksamer Nutzung im EG)
 - Berücksichtigung der jeweiligen Erfahrungswerte aus den Planungsabteilungen (Schwankungen Wohnanteile je nach Vorhaben und Lage)
 - Zonierung über künftige Zielwerte (blockscharf festzulegen, z.B. Leitbild ‚Dichtekonzept‘)

Freiräumliche und grünordnerische Planungsgrundsätze

III. Bereitstellung und Qualifizierung der Freiflächen im Quartier

Zielstellungen und Umsetzungsmöglichkeiten:

- a) Entwicklung lebendiger Wohnumfelder und „grüner Kerne“
 - Differenzierung von öffentlichen und privaten Räumen (in halböffentlich/halbprivat)
 - Zusammenhängende, für Bewohner zugängliche und nachbarschaftswirksame Grün- und Spielflächen im Quartier (Öffentliche Grünflächen im Quartier 8-15 qm je Einwohner, möglichst zusammenhängend; öffentliche Spielflächen im Quartier 2-4 qm je Einwohner)
 - Flächen schonende Unterbringung von Nebenanlagen durch Integration ins Hauptgebäude oder zusammengefasst an einem Standort auf dem Grundstück
 - Anlage von Stellplätzen unterirdisch oder in Gebäuden
- b) Grünausstattung erhalten und gewährleisten
 - Sicherung des Baumbestandes, Beachtung und Einbeziehung des Baumbestandes in die planerische Konzeption
 - Bei Baumneupflanzungen: heimisch, standortgerecht in hitze- und trockenresistenten Sorten
 - Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von 50-100 cm zur Bepflanzung
 - Extensive Dachbegrünung: Aufbau mind. 12 cm Substratstärke, heimische Saatgut- und Sprossmischungen

- Pflanzgröße für Bäume Stammumfang mind. 20/25 cm
 - Baumbeete für Bäume mit durchwurzelbaren Substraten mind. 12 qm mit Erdanschluss
- c) Nutzung der Freiflächen für Wassermanagement
- Brauchwassernutzung auf den Grundstücken und Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers in begrünten Flächen und Mulden im Vorhabengebiet (Vorgabe Erschließungsplanung)
- d) Ausgleich und Ersatz (Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB):
- Naturschutzrechtliche Kompensation und Artenschutzmaßnahmen möglichst im Gebiet
 - Bei Verlusten von unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölzen und sonstigen wertvollen Bäumen: Vorhabennahe Ersatzpflanzungen entsprechend den Regeln der Baumschutzsatzung. Bäume auf unterirdischen Gebäudeteilen können angerechnet werden, wenn die Substratschicht mind. 100 cm beträgt.

IV. Beitrag zur Straßenraumgestaltung und zu gemeinschaftlichen Freianlagen (bei höherer städtebaulicher Dichte)

- Konsequente Begrünung von Straßenflächen, Plätzen und Parkierungsflächen mittels großkroniger Laubbäume
- Pflanzung eines großkronigen Straßenbaumes je fünf Parkplätze
- Pflanzabstände bei Pflanzungen von Straßenbäumen im Straßenraum: 10-15 m
- Stellplätze, Hofflächen, Nebenwege nur in Teil versiegelnder und nach Möglichkeit begrünbarer Bauweise

V. Gebäudebezogene Begrünung

- Intensive oder extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigter Dächer bis 30°
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen als Grünflächen
- Konsequente Begrünung von Fassaden und Pergolen mittels Kletter- und Rankpflanzen
- Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten nur in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung

Energetisch und klimarelevante Planungsgrundsätze

VI. Klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern

- a) Gebäudestellung und Gebäudekubatur
- Höhe und Ausrichtung von Baukörpern unter Berücksichtigung solarer (Besonnung und Verschattung) und klimatischer Gesichtspunkte (Kaltluftströmungen)
 - Möglichst günstiges A/V-Verhältnis (Oberfläche/Volumen-Verhältnis)
- b) Dämmung und Energieeinsparung
- Energiestandards entsprechend den fortgeschriebenen Beschlüssen des Gemeinderates (EnEV 2009 – 30% / KfW-Effizienzhaus 70)

c) Bauökologie

- Nachweis über besondere Lösungen (Verwendung von Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen, elektrosmoggeschützte Räume etc.)

VII. Einsatz regenerativer Energien

(z.B. i. S. d. Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg)

- Bei der Errichtung eines Vorhabens sind 20% des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken (z.B. durch Anlagen der Solarthermie auf Flachdächern oder südexponierten Dachseiten).

Mobilitätskonzepte

VIII. Flächen- und kostensparende Lösungen für ruhenden Verkehr

- Zur Verringerung der Stellplatzpflicht (i. S. d. LBO 2013) sind auf der Grundlage nachzuweisender innovativer Mobilitätskonzepte flächen- und kostensparende Lösungen zu erbringen (Car-Sharing, Elektromobilität, Fahrradboxen etc.).