

ENTWURF

AUSLOBUNG



Mehrfachbeauftragung „Wohnbebauung Adalbert-Stifter-Straße“ Stuttgart-Freiberg

Mai 2017

Auslober

Baugenossenschaft Zuffenhausen eG
vertreten durch Herr Bernd Heini
Tapachstr. 1
70437 Stuttgart
Tel. +49 (0)711/ 84 900-0
e-Mail: bernd-heini@bg-zuffenhausen.de



und

Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG
vertreten durch Frau Karin Autenrieth
Wilhelm- Blos- Str. 59
70191 Stuttgart
Tel. +49 (0)711/ 25 001-0
e-Mail: autenrieth@bauundheim.de

**Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung**

Nixdorf Consult GmbH
Architekten + Ingenieure
Ringstr. 134
70839 Gerlingen
Tel. +49 (0)7156/ 2007-24

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Allgemeine Auslobungsbedingungen	5
1. Auslober, Betreuer	5
2. Aufgabe	5
3. Wettbewerbsart	5
4. Teilnehmer	6
5. Preisgericht	6
6. Vorprüfung	7
7. Ausgabe der Unterlagen	7
8. Unterlagen	7
9. Rückfragen	8
10. Kolloquium	8
11. Abgabe der Arbeiten	8
12. Leistungen	9
13. Beurteilungskriterien	10
14. Bearbeitungsgebühr	11
15. Ausstellung	11
16. Weitere Bearbeitung	11
17. Nutzung	12
18. Rückversand der Unterlagen	12
19. Terminübersicht	12
Teil B – Aufgabenstellung	13
1. Anlass, Ziel des Wettbewerbsverfahren	13
2. Die Bauherren	13
3. Plangebiet/ Baugrundstück	13
4. Planungsrecht/ Baurecht	14
5. Funktionale Planungsvorgaben	14

5.1 Städtebauliche Einbindung/ Baustruktur	14
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	15
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.4 Erschließung / Verkehrliche Belange	17
5.5 Stadtklima/ Grün- und Freiflächenplanung.....	19
5.6 Ver- und Entsorgung/ Oberflächenentwässerung/ energetische Standards	20
5.7 Schall-/Lärmschutz.....	20
5.8 SIM	21
6. Nutzungsvorgaben	21
6.1 Kindertagesstätte	21
6.2 Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige	22
Teil C - Anlagen	23

Teil A - Allgemeine Auslobungsbedingungen

1. Auslober, Betreuer

Auslober des vorliegenden Wettbewerbes sind die

Baugenossenschaft Zuffenhausen eG,
vertreten durch Herrn Bernd Heini

und der

Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG,
vertreten durch Frau Karin Autenrieth

Die Betreuung und Organisation des Verfahrens erfolgt durch

Nixdorf Consult GmbH
Architekten + Ingenieure
Dipl.-Ing. Lotte Sanwald/ Dipl.-Ing. Caroline Straub, Architektinnen
Ringstraße 134
70839 Gerlingen

Die städtebaulichen Vorgaben sind mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt.

2. Aufgabe

Durch die ergänzende Neubebauung im Bereich der Mönchfeld- und Adalbert-Stifter-Straße ergibt sich die Chance, neuen Wohnraum in Stuttgart-Freiberg zu entwickeln. Die Wohnbebauung soll durch zwei Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige sowie eine dreigruppige Kindertagesstätte ergänzt werden.

Ziel ist es, hierfür ein überzeugendes (städte-)bauliches und verkehrliches Konzept zu finden, welches sich in die Umgebung einfügt.

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll die Grundlage für das laufende Bebauungsplanverfahren bilden und Basis für die Realisierung der Baumaßnahmen sein

Die Aufgabe des Wettbewerbes ist in Teil B ausführlich beschrieben.

3. Wettbewerbsart

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die RPW 2013 mit 8 Teilnehmern ausgelobt.

Die Teilnehmer wurden direkt von den Auslobern zur Teilnahme eingeladen. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Teil B der Auslobung enthält keine zwingenden Vorgaben, die bei Nichtbeachtung zum Ausschluss von der Bewertung führen.

4. Teilnehmer

Die folgenden 8 Planungsbüros sind zur Teilnahme eingeladen:

- 1) Ackermann + Raff, Stuttgart
- 2) Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, Stuttgart
- 3) Architektur- und Planungsbüro Herkommer, Stuttgart
- 4) ARP Architektenpartnerschaft, Stuttgart
- 5) D'Inka Scheible Hoffmann Architekten, Fellbach
- 6) EMT Architektenpartnerschaft mbB, Stuttgart
- 7) Hüper-Plan, Gerstetten
- 8) LEHEN drei, Stuttgart

Die Hinzuziehung von Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern als Berater wird empfohlen.

Anonymität

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

5. Preisgericht

Das Preisgericht wurde vor der endgültigen Fassung dieser Auslobung gehört und setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter (6)

Dr.-Ing. Fred Gresens, Offenburg
Dipl.-Ing. Peter Kolb, Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG
Dr.-Ing. Detlef Kron, Stuttgart
Dipl.-Ing. Thomas Mauser, Baugenossenschaft Zuffenhausen eG
BM Dipl.-Ing. Peter Pätzold, Stuttgart
Dr.-Ing. Joachim Rosenberger, Fellbach/Hannover

Stellvertretende Fachpreisrichter (3)

Dipl.-Ing. Nicole Baumüller, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart
Dipl.-Ing. Karl Haag, Stuttgart
Dipl.-Ing. Veronika Nemeth, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart

Sachpreisrichter (6)

Bernd Heintl, Baugenossenschaft Zuffenhausen eG
Dr. Gerd Kuhn, Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG
NN, Stadtrat/-rätin CDU
NN, Stadtrat/-rätin Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
NN, Stadtrat/-rätin SPD
NN, Stadtrat/-rätin SÖS / LINKE / PluS

Stellvertretende Sachpreisrichter (6)

Karin Autenrieth, Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG

Hanns Hub, Baugenossenschaft Zuffenhausen eG

NN, Stadtrat/-rätin CDU

NN, Stadtrat/-rätin Bündnis 90 / DIE GRÜNEN

NN, Stadtrat/-rätin Freie Wähler

NN, Stadtrat/-rätin AFD

Sachverständige Berater (2)

Ralf Bohlmann, Bezirksvorsteher Mühlhausen

Andreas Hemmerich, Amt für Stadtplanung u. Stadterneuerung, Stuttgart

Die Auslober behalten sich vor, weitere Sachverständige bzw. Vorprüfer hinzuzuziehen. Gäste können vom Preisgericht zur Teilnahme an den Sitzungen zugelassen werden.

6. Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von Nixdorf Consult GmbH Architekten + Ingenieure durchgeführt. Bei Bedarf werden sowohl externe Sachverständige als auch Mitarbeiter der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart beratend hinzugezogen. Dabei vergewissert sich der Verfahrensbetreuer, dass an der Vorprüfung beteiligte Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

7. Ausgabe der Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden am xx.xx.2017 zur Verfügung gestellt. Die Verteilung erfolgt per E-Mail bzw. Download-Link.

Die Modellgrundplatte wird gegen beiliegenden Gutschein (**Anlage 06**) am Kolloquium ausgegeben. Teilnehmern, denen die Mitnahme des Modells an diesem Termin nicht möglich ist, können eine Abholung direkt beim Modellbauer vereinbaren:

Florian Weinmann

SW Ingenieure

Asperger Str. 8

71634 Ludwigsburg

Tel.: 0711/ 12890979

info@florianweinmann.de

8. Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus den Auslobungsbedingungen (Teil A), der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe (Teil B) und den Anlagen (Teil C) der Auslobung.

Die ausgegebenen Unterlagen können urheber- oder nutzungsrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Wettbewerbs erfolgen.

9. Rückfragen

Rückfragen können bis zum xx.xx.2017 per Mail an die Vorprüfung (L.Sanwald@nixdorf-consult.de) gerichtet werden. Sämtliche eingegangenen Fragen werden schriftlich beantwortet bzw. im Kolloquium erörtert. Die Fragen und Antworten werden Teil der Auslobung und allen Teilnehmern anonymisiert zur Verfügung gestellt.

10. Kolloquium

Es ist geplant ein Kolloquium mit Angehörigen des Preisgerichts und Teilnehmern am 02.08.2017, 13:00 Uhr durchzuführen. Eine entsprechende Einladung erfolgt rechtzeitig gesondert. Die Teilnahme der Verfasser ist erwünscht.

11. Abgabe der Arbeiten

Abgabetermin der Planunterlagen bis

xx.xx.2017, spätestens 16:00 Uhr (Submission).

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, somit der Eingang der Unterlagen und nicht das Versanddatum!

Die Wettbewerbsarbeiten können an diesem Tag bei nachfolgend genannter Adresse von 9:00 bis 16:00 Uhr persönlich abgegeben werden oder müssen so rechtzeitig versandt werden, dass sie bis zu diesem Termin um 16:00 Uhr eingegangen sind. (Submissionstermin)

Nixdorf Consult GmbH
Architekten + Ingenieure
Ringstr. 134
70839 Gerlingen

Abgabetermin für das Modell ist

xx.xx.2017, spätestens 16.00 Uhr (Submission).

Spätestens an diesem Tage muss das Modell anonym beim Verfahrensbetreuer Nixdorf Consult abgegeben werden. (Submissionstermin!)

Abgabeort und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Einlieferung entsprechen sinngemäß den Festsetzungen zur Abgabe der Planunterlagen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender eine der Anschriften der beiden Auslober zu verwenden. Kennzeichnung: „**Wohnbebauung Adalbert-Stifter-Straße**“.

12. Leistungen

Die eingereichte Arbeit ist vom Verfasser in der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung, jeder Textseite und des Modells mit einer sechsstelligen Kennzahl (sechs arabische Ziffern, nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm) zu kennzeichnen. Der Lageplan ist zu norden. Grundrissübersichten und Grundrisse im M1:200 können auch am Layout der Verfasser orientiert und frei angeordnet werden.

Die Hängfläche für die Präsentationspläne ist auf max. 3 Pläne à DIN A0 (Hochformat) beschränkt!

1. Lageplan 1:500

Darzustellen sind (ggf. auch in ergänzenden Plänen):

- Städtebauliche Konzeption mit Umgebungsbebauung und Angaben zu Gelände- und Gebäudehöhen, Geschossen und Dachform
- unterschiedliche Nutzungen
- Erschließungskonzept mit Stellplatznachweis für KFZ, Fahrradabstellplätze, Carsharingplätze und Nachweis der Anlieferungsfläche sowie Feuerwehzufahrten/-aufstellflächen in schematischer Form gemäß der Auslobungsvorgaben bzw. LBO, sowie Nachweis der Standorte für Müllbehälter
- Grün- und Freiflächen mit Durchwegungen und Anbindungen an bestehende Wegeverbindungen, Zugang zu den ÖPNV-Haltestellen, Baumstandorte (Bestand/Abgang/Neupflanzung), Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Kennzeichnung private, gemeinschaftlich genutzte und öffentliche Flächen

2. Schnitt 1:500

Schnitt in NO/SW-Ausrichtung mit Darstellung der Höhenabwicklung der bestehenden Bebauung.

3. Übersicht Grundrisse 1:500

Schematische Darstellung des Wohnungsgemenges, Lage der KiTa und der beiden Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige

4. Grundrisse 1:200

Exemplarische Darstellung der Grundrisse für die wesentlichen Wohnungstypen,
Grundriss der Pflege-WG,
Grundriss der KiTa,
Schematische Darstellung des Grundrisses des ersten Tiefgaragen-geschosses mit Zufahrten und Zugängen

5. Fassaden und Schnitte 1 : 200

Darstellung der zum Verständnis notwendigen Ansichten und Schnitte; mindestens jedoch eine Ansicht von der Mönchfeldstraße (Nordansicht), der Adalbert-Stifter-Straße (Ostansicht) und der Erschließungsstraße (Süd-/Westansicht) sowie je ein Schnitt in Nord/Süd- und Ost/West-Ausrichtung.

6. **Perspektive** (gerne auch Strichzeichnung, Renderings sind nicht erwünscht)
Erwartet wird eine perspektivische Darstellung, max. DIN A 3, von dem in der **Anlage 01** gekennzeichneten Standpunkt Ecke Adalbert-Stifter- / Mönchfeldstraße Augenhöhe 1,70 m
7. **Modell 1:500**
Darzustellen ist die Neubebauung mit ihren Freiflächen in dem zur Verfügung gestellten Modell mit Umgebungsbebauung.
8. **Erläuterungsbericht**
Erläuterungen zum städtebaulichen und freiräumlichen Konzept, zur Erschließung, zum Lärmschutz, zu Konstruktion, Materialien, Ökologie und zur Wirtschaftlichkeit, maximal 2 DIN A4 Textseiten. Zusätzliche erläuternde Skizzen o.a. sind zulässig.
9. Berechnungen/Angaben laut beiliegendem **Formblatt (Anlage 05)** in Papierform und als Excel-Datei.
10. Die DIN A5 Karte für die **Ausstellung (Anlage 07)** mit Namen des Büros, Anschrift und Namen der Mitarbeiter ist im selben undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag mit der Verfassererklärung abzugeben.
11. Jeder Teilnehmer gibt eine Verfassererklärung (2-fach) (**Anlage 08**) mit den Name und Anschrift des Verfassers, aller Mitarbeiter sowie aller Fachberater in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag ab. Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen.
12. **Verzeichnis** der eingereichten Unterlagen.

Abzugeben sind:

- 2 Sätze der Präsentationsunterlagen im Originalformat
- alle Planunterlagen sind zusätzlich verkleinert im DIN A3 Format zweifach abzugeben.
- Perspektive zweifach in Papier und als PDF- oder JPG-Datei
- Alle Planunterlagen sind als PDF-Dateien, DXF-Dateien und zusätzlich im JPG-Format auf einem Datenträger abzugeben.
- Modell

13. Beurteilungskriterien

Die eingereichten Leistungen werden nach den folgenden, mit dem Preisgericht beratenen Kriterien beurteilt:

- Stadträumliche und gestalterische Qualität
- Einbindung in den städtebaulichen Kontext

- Qualität des Freiraum- und Grünkonzeptes (Erhaltung und Berücksichtigung der freiräumlichen, grünordnerischen, energetischen und klimarelevanten Planungsgrundsätze entsprechend SIM, siehe **Anlage 04**)
- Gestaltung und Funktionalität der Gebäude
- Qualität der Grundrisse, Wohnqualität
- Erschließungskonzept
- Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzeptes sowie der Gebäude in Bau und Betrieb unter Berücksichtigung der genossenschaftlichen Aspekte bei Mietniveau und SIM
- energetische Qualität

Die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar.

14. Bearbeitungsgebühr

Jeder Teilnehmer, der ein beurteilungsfähiges Konzept vorlegt, erhält ein Bearbeitungshonorar von 10.000 € (netto). Dieses kann innerhalb von 4 Wochen nach der Sitzung des Preisgerichtes per Rechnung bei den Auslobern abgerechnet werden.

Die Entscheidung, ob der jeweilige Beitrag beurteilungsfähig ist, obliegt dem Preisgericht.

15. Ausstellung

Es ist vorgesehen, alle zum Verfahren zugelassenen Entwürfe in geeigneter Form öffentlich auszustellen. Ort und Zeit der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

16. Weitere Bearbeitung

Die Auslober werden, wenn und soweit die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes einem oder mehreren Teilnehmern die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen und zwar den städtebaulichen Entwurf, soweit als Grundlage für das nachfolgende Bebauungsverfahren erforderlich, sowie die Objektplanung mindestens bis zur abgeschlossenen Leistungsphase 5 gemäß HOAI.

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

Die Teilnehmer verpflichten sich, im Falle einer weiteren Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen.

17. Nutzung

Wettbewerbsarbeiten dürfen von den Auslobern veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

18. Rückversand der Unterlagen

Nicht prämierte Arbeiten werden von den Auslobern nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, ohne Modell zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

19. Terminübersicht

Preisrichter Vorbesprechung	14.07.2017, 13 Uhr
Ausgabe Unterlagen	KW29
Rückfragen/ Kolloquium	02.08.2017, 13 Uhr
Abgabe Planunterlagen (Submission,16h)	KW42
Abgabe Modell (Submission,16h)	KW43
Preisgericht	01.12.2017, 9 Uhr

Teil B – Aufgabenstellung

1. Anlass, Ziel des Wettbewerbsverfahren

Städtebauliches Ziel ist es, vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an Wohnungen in Stuttgart weiteren Wohnraum zu schaffen.

So möchte die Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) und der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG (B+H) ihren Wohnungsbestand in Stuttgart- Freiberg nachhaltig weiterentwickeln. Sie sind Eigentümer der Grundstücke im Wettbewerbsgebiet. Das darauf befindliche sehr marode Parkdeck ist aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht sanierungswürdig und soll abgerissen werden.

Neben der Schaffung neuer Mietwohnungen beabsichtigen die Auslober die Errichtung einer dreigruppigen Kindertagesstätte sowie zweier Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige.

Als Genossenschaften verpflichten sich die Bauherren dem Ziel Wohnraum mit bezahlbaren Mieten zu entwickeln. Daher verweisen sie ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Lösung.

Der Wettbewerb soll die Grundlagen schaffen, auf denen ein Bebauungsplan aufgestellt und eine Entwurfs- und Ausführungsplanung ausgearbeitet werden kann.

2. Die Bauherren

Beide Auslober stehen seit über 90 Jahren für eine preiswerte und gleichzeitig gute Wohnraumversorgung für ihre Mitglieder durch regelmäßige Neubauten und engagierte Modernisierungsprogramme.

Gemeinsam mit der BGZ baute der B+H zwischen 1966 und 1969 die 22-geschossige Wohnanlage „Julius Brecht“, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wettbewerbsgebiet liegt und eine städtebauliche Dominante darstellt.

www.bg-zuffenhausen.de
www.bauundheim.de

3. Plangebiet/ Baugrundstück

Das Plangebiet mit einer Fläche von rund 8 400 m² liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Stuttgart-Freiberg in direkter Nähe zur Gemarkungsgrenze zu Stuttgart-Mönchfeld.

Es wird begrenzt durch die Mönchfeldstraße im Norden, die Adalbert-Stifter-Straße im Osten und eine private Erschließungsstraße im Westen.

Mit seinem dreieckigen Flächenzuschnitt stellt es den Auftakt/ das „Entrée“ zur Großwohnsiedlung Freiberg dar, welche in den Jahren 1964

bis 1973 entstand. Im Osten schließt der Stadtteil Mönchfeld an mit einer Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren, die durch 3- bis 4-geschossigen Wohnungsbau in Zeilenbauweise geprägt ist.

In direkter Nachbarschaft, östlich des Plangebiets, liegt das Wohnstift Mönchfeld. Weiter südöstlich befindet sich das Sportgelände des TV Cannstatt 1846 e.V. mit seinem Rasen- und Tennisplatz.

Südlich grenzt eine bis zu siebengeschossige Wohnbebauung in Form eines geschwungenen Riegels an das Wettbewerbsgebiet an. Im Südwesten ragt das markante Julius-Brecht-Haus empor, das das Wohngebiet dominiert. Es war bei seiner Fertigstellung 1969 das höchste Wohnhaus im sozialen Wohnungsbau Deutschlands (22 Geschosse, Höhe 63 m).

Entlang der Mönchfeld- und der Adalbert-Stifter-Straße ist das Gelände an das bestehende Parkdeck angebösch und fällt um ca. 3 m ab.

Das Baugrundstück kann nur innerhalb des in **Anlage 01** gekennzeichneten Geltungsbereichs überbaut werden.

4. Planungsrecht/ Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Hochhaus Julius Brecht aus dem Jahr 1977 (1977/004). Um die Neubebauung realisieren zu können, muss das geltende Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss (GRDrs. 766/2016) wurde am 08.11.2016 gefasst. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Damit sind die geplanten Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung und den Empfehlungen des Preisgerichts soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

5. Funktionale Planungsvorgaben

5.1 Städtebauliche Einbindung/ Baustruktur

Die Mehrfachbeauftragung umfasst ein Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumkonzept für das gesamte Plangebiet (Anlage 01).

Eine Herausforderung der Mehrfachbeauftragung ist es, innovative und zugleich wirtschaftliche Lösungen zu entwickeln, die sowohl in ihrer architektonischen Haltung als auch in ihrer städtebaulichen Einbindung in diesem besonderen nachbarschaftlichen Kontext überzeugen. Wichtige Aspekte dabei sind nicht nur eine bauliche Antwort auf die Lage neben dem 22-geschossigen Julius-Brecht-Haus und der Bebauung im Süden, sondern auch der angemessene Umgang mit der städtebaulichen Eingangssituation, die das Baugrundstück für das Wohngebiet Freiberg darstellt.

Dem Wohnumfeld kommt im verdichteten Geschosswohnungsbau eine große Bedeutung zu. Außenbereiche und Grünflächen sind Bestandteil

der Planung und als öffentliche, halböffentliche und private Bereiche Bestandteil der Gesamtkonzeption. Es sollen Verweilmöglichkeiten angeboten werden, die das nachbarschaftliche Miteinander stützen und fördern.

Eine gute Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr und eine Anknüpfung an die bestehenden Wegeverbindungen sind im Hinblick auf eine Vernetzung mit der Umgebung, der Zuwegung zu den neu zu erstellenden Bestandsparkplätzen und einer guten Anbindung an die nahegelegene ÖPNV- Haltestellen erforderlich.

Im Zuge einer separaten Planung wird durch die LHS am Knotenpunkt Mönchfeld- / Adalbert-Stifter-Straße eine neue Querungsmöglichkeit von der Westseite der Adalbert-Stifter-Straße zur Bushaltestelle bzw. Stadtbahnhaltestelle untersucht. Im Rahmen des Wettbewerbs ist von dieser zukünftigen Querungsmöglichkeit auszugehen und daran anzuschließen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Neben der Wohnbebauung, die den Schwerpunkt der Aufgabe darstellt, sind eine Einrichtung mit zwei Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige sowie eine Kindertageseinrichtung (3-gruppig) zu entwickeln. Als Grundlage für die Wohnnutzung wurde eine Wohnfläche von ca. 7 600m² ermittelt, diese dient als Orientierungswert für die Auslobung.

Wohnnutzung

Es sind Wohnungen mit einer Wohnfläche von 35 - 90 m² vorgesehen, die wie folgt zu verteilen sind.

Mietwohnungen BGZ:

Anteil	Wohnungsgrößen	ca. Wohnfläche je Wohneinheit
20%	1 Zi.-Wohnung	max. 35 m ²
35%	2 Zi.-Wohnung	max. 45 m ²
35%	3 Zi.-Wohnung	max. 60 m ²
10%	4 Zi.-Wohnung	max. 80 m ²

Mietwohnungen B+H:

Anteil	Wohnungsgrößen	ca. Wohnfläche je Wohneinheit
15%	1,5 Zi.-Wohnung	max. 45 m ²
55%	2 Zi.-Wohnung	max. 60 m ²
15%	3 Zi.-Wohnung	max. 75 m ²
15%	4 Zi.-Wohnung	max. 90 m ²

Kontingente für Wohnbauförderung (SIM)

Es müssen mindestens 10 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossflächen für Sozialmietwohnungen (SMW) und weitere 10 % für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) geschaffen werden. Als neu geschaffene Geschossfläche sind neben den Flächen für die Wohnbebauung auch die Flächen der Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige mit anzusetzen.

Das hierfür vorgegebene Wohnungsgemeinde teilt sich wie folgt auf:

SMW		
Anteil	Wohnungsgrößen	ca. Wohnfläche je Wohneinheit
min. 30%	bis 2 Zi.-Wohnung	max. 45 m ²
max. 20%	2-3 Zi.-Wohnung	max. 60 m ²
max. 20%	3-4 Zi.-Wohnung	max. 75 m ²
min. 15%	4-5 Zi.-Wohnung	max. 90 m ²
min. 15%	5-6 Zi.-Wohnung	max. 105 m ²

MME		
Anteil	Wohnungsgrößen	ca. Wohnfläche je Wohneinheit
20%	3 Zi.-Wohnung	55-65 m ²
20%	3 Zi.-Wohnung	70-80 m ²
50%	4 Zi.-Wohnung	85-95 m ²
10%	5 Zi.-Wohnung	95-105 m ²

Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mind. 10 m² und für 2 Kinder mind. 15 m² groß sein.

Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige

Es sind 2 Wohngemeinschaften vorzusehen, die auch für Personen mit Demenzerkrankungen geeignet sind. Neben der notwendigen Barrierefreiheit der Wohnung ist auch jeweils ein barrierefrei zugänglicher Außenbereich in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Die Anforderungen an eine Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige und das Raumprogramm sind **Anlage 10** zu entnehmen bzw. in Teil B unter Punkt 6.2 näher erläutert.

Kindertageseinrichtung für drei Gruppen

Es ist eine KiTa zu errichten mit insgesamt 50 Betreuungsplätzen. Diese sind aufgeteilt in

- 1 Gruppe à 10 Kinder von 0-3 Jahren
- 2 Gruppen à 20 Kinder von 3-6 Jahren

Ein Außenspielbereich von 10m²/ Kind ist vorzusehen. Weitere Vorgaben sind dem Raumprogramm **Anlage 10** zu entnehmen bzw. in Teil B unter Punkt 6.1 näher erläutert.

Es ist vorgesehen, die Grundstücks- wie auch die Wohnfläche (einschließlich der oben genannten Kontingente für Wohnbauförderung) den beiden Bauherren etwa hälftig zuzuteilen. Von den Planverfassern wird deshalb ein Vorschlag für eine sinnvolle Realteilung erwartet. In Betracht gezogen muss hier auch die Teilung der Tiefgarage. Je eine Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige ist sowohl der BGZ als auch dem B+H zuzuweisen. Die Kindertagesstätte soll als Solitär konzipiert werden. Bei städtebaulich überzeugenden Lösungen ist eine eigenständige bauliche Einheit (z. B. als Anbau) auch in Verbindung mit einem Wohngebäude denkbar.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Ein Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, möglichst viel Wohnraum mit bezahlbaren Mieten zu entwickeln. So ist die Wirtschaftlichkeit der Konzepte ein wichtiges Vergabekriterium.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht vorgegeben; die Bruttogrundfläche (BGF) sollte jedoch 11 000m² nicht überschreiten. Es ist u. a. Ziel der Mehrfachbeauftragung zu untersuchen, ob die angestrebte Bruttogrundfläche im gegebenen städtebaulichen Kontext angemessen untergebracht werden kann. Die vorgegebene BGF versteht sich einschließlich aller oberirdischen Geschossflächen (Voll- als auch Staffelgeschosse).

Gebäudehöhen

Bei der Höhenentwicklung der Gebäude ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich von einer Bebauung unterhalb der Hochhausgrenze (bis zu 22 m) auszugehen.

5.4 Erschließung / Verkehrliche Belange

a) Zentrale Erschließungsstraße

Die Adalbert-Stifter-Straße flankiert zusammen mit der Mönchfeldstraße das Plangebiet. Dieses wird von der Adalbert-Stifter-Straße über eine private Stichstraße erschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist angedacht, die Straße zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Die Stichstraße ist derzeit noch monofunktional für den Kfz-Verkehr ausgelegt. Im Rahmen des Wettbewerbs soll aufgezeigt werden wie diese Straße für den Fuß- und Radverkehr besser nutzbar gemacht und gestalterisch aufgewertet werden kann. Die Stichstraße ist planerisch als öffentliche Straße in einer Tempo-30-Zone mit Trennungsprinzip zu behandeln. Am Ende der Stichstraße ist (auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt zum Gebäude Adalbert-Stifter-Straße 4) eine Wendemöglichkeit für das dreiaxlige Müllfahrzeug vorzusehen. Entlang der Erschließungsstraße sind auf der Nordseite ein durchgängiger Gehweg sowie eine neue Quermöglichkeit über die Adalbert-Stifter-Straße am Fludernweg vorzusehen. An der Stichstraße ist auf der Nordseite zwischen Fahrbahn und Gehweg ein Parkstreifen mit 15 - 20 Senkrechtparkständen vorzusehen. Sechs der Parkstände sollen als Car-Sharing-Plätze und die restlichen als öffentliche Besucherparkplätze genutzt werden. Der Parkstreifen ist durch Baumpflanzungen zu gliedern.

b) ÖPNV-Angebot

Die Stadtbahnlinie U7 von Mönchfeld über die Stuttgarter Innenstadt bis Nellingen Ostfildern verläuft entlang der Mönchfeldstraße. Die Haltestelle „Freiberg“ befindet sich direkt nördlich des Plangebiets. Zusätzlich zur U-Bahn wird die Haltestelle von der Buslinie 54 und vom Nachtbus N 5 bedient. Ein wesentliches Ziel ist die bessere Anbindung des Plangebiets an die ÖPNV-Haltestellen.

c) Stellplätze:

Wohnnutzung

Die notwendigen PKW- Stellplätze für die Wohnnutzung sind vollständig in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Die durch den Abriss des bestehenden Parkdecks abgehenden Stellplätze müssen ebenfalls in der neuen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ausschließlich über die Stichstraße im Südwesten des Plangebiets zu realisieren. Dabei ist die Zu- und Ausfahrt so anzuordnen und auszubilden, dass die Lärmbelastung für die neu geplante Wohnnutzung minimiert wird.

Alle Wohnungen sollen über das Treppenhaus an die Tiefgarage direkt angeschlossen sein.

Es ist die geforderte Zahl von überdachten Fahrradstellplätzen gemäß der LBO vorzusehen. Sie sollten für die Wohnnutzung im Gebäude oder im Bereich der Tiefgarage zielnah an den Treppenhäusern platziert werden und müssen entweder ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

KiTa/ Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige

Die erforderlichen PKW-Stellplätze für die Kindertagesstätte und die Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige sind ebenfalls in der Tiefgarage anzuordnen. Die notwendigen Radabstellplätze für die KiTa sind in der Nähe des Eingangs anzuordnen. Es sind die Flächenbedarfe von Gepanspannen mit Anhängern zu berücksichtigen.

Übersicht Anzahl Stellplätze:

- KiTa: 2 PKW-Stellplätze (davon 1 behindertengerecht)
15 Fahrradstellplätze
- Pflege-WG: 2 PKW-Stellplätze pro WG
2 Fahrradstellplätze pro WG
- Wohnungen: Je neu errichteter Wohneinheit sind
0,8 PKW- Stellplätze herzustellen.
2 Fahrradstellplätze pro Wohnung

zuzüglich

Wiederherstellung von 129 PKW-Stellplätzen (BGZ) und
Wiederherstellung von 109 PKW-Stellplätzen (B+H).

Voraussetzung für die spätere Umsetzung der geminderten Anzahl der PKW-Stellplätze ist ein noch auszuarbeitendes und politisch zu legitimierendes nachhaltiges Mobilitätskonzept.

d) Anlieferflächen:

Anlieferflächen für die Pflege-WGs und Kindertagesstätte sollen auf dem zukünftigen privaten Baugrundstück nachgewiesen werden. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass der Elternbringverkehr per Rad und KFZ sicher abgewickelt wird.

e) Müllentsorgung:

Um eine reibungslose Müllentsorgung zu gewährleisten, sollen in den Konzeptionen die Standorte der Müllbehälter dargestellt und auf eine gute Gestaltung geachtet werden. Die AWS nutzt hierzu die zukünftig öffentliche Stichstraße. Müllbereitstellungsflächen dürfen maximal 15 m

Abstand zur Stichstraße haben und sind auf privater Fläche nachzuweisen.

f) Elektromobilität:

Die Car-Sharing-Stellplätze sowie vier Besucherstellplätze sind mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten. Weiterhin sind Ladestationen für E-Bikes anzudenken.

Auch ca. 20 % der TG-Stellplätze sind ebenfalls mit Ladeinfrastruktur anzudenken. Ein eventuell daraus resultierender erhöhter Platzbedarf ist bereits jetzt zu berücksichtigen.

g) Wegeverbindungen:

Es ist davon auszugehen, dass neue private Erschließungswege für die Wohngebäude geschaffen werden, die an das bestehende Fußwegenetz angebunden werden. Für die von Süden (Julius-Brecht-Haus) ankommenden Wege sind sichere Querungen über die Erschließungsstraße sowie neue Fuß- und Radwegeverbindungen an die nahegelegene Stadtbahnhaltestelle einzuplanen.

h) Zufahrten bzw. notwendige Aufstellflächen

für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und darzustellen.

5.5 Stadtklima/ Grün- und Freiflächenplanung

Das zu betrachtende Plangebiet ist nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) ein Stadtrand- bzw. Freiland-Klimatop. In der Nacht tritt eine von West nach Ost gerichtete Kaltluftströmung auf. Aus stadtklimatischer Sicht sollte bei der geplanten Neubebauung des Gebiets darauf geachtet werden, dass eine Durchströmung des Plangebiets ermöglicht bleibt. Zur Aufwertung der lokalen stadtklimatischen Situation sollen Freiflächen, Dachflächen und Tiefgaragen zu einem hohen Anteil begrünt und befestigte Wege/ Parkierungsbereiche wasserdurchlässig gestaltet werden. Die Maßnahmen dienen der Retention bei starken Regenereignissen und reduzieren die lokale Aufheizung, was unter dem Blickwinkel des Klimawandels zunehmend wichtiger wird.

Die Erdüberdeckung für die Tiefgarage sollte mindestens 60 cm betragen, soweit diese als Vegetationsfläche genutzt wird; bei Bepflanzung mit Bäumen sollte von einer Überdeckung von mind. 1m ausgegangen werden.

Der in **Anlage 01** gekennzeichnete erhaltenswerte Baumbestand soll bei der Planung berücksichtigt werden. Da sich ca. die Hälfte der erhaltenswerten Bäume auf Anböschungen an das bestehende Parkdeck befinden, wird der dortige Baumbestand bei Abriss des Parkdecks nicht gesichert werden können. Dieser soll durch Neubepflanzungen im Verhältnis 1:1 kompensiert werden.

Von den Bearbeitern wird ein Vorschlag zur Gestaltung der Freiflächen erwartet, welcher auch die Außenanlagen der KiTa und der Pflege-WGs berücksichtigt.

Die Außenanlagen sollen sich in private und gemeinschaftlich genutzte Freibereiche gliedern. Sie sind barrierefrei anzulegen und im Lageplan in der genannten Differenzierung kenntlich zu machen. Für jede Wohnung ist ein Freisitz vorzusehen und ggf. auf den erforderlichen Lärmschutz zu achten. Gemäß LBO sollen Spielmöglichkeiten ausgewiesen werden. Zufahrten bzw. notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und darzustellen.

5.6 Ver- und Entsorgung/ Oberflächenentwässerung/ energetische Standards

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungssysteme sind in den angrenzenden Wohngebieten vorhanden. Die innere Erschließung wird im Zuge der Realisierung des Projektes hergestellt.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist über die vorhandenen Kanäle in der Adalbert-Stifter-Straße gesichert. Im ganzen Plangebiet soll eine konsequente Minderung der Ableitung des Regenwassers durch extensive Begrünung der Dachflächen (inkl. TG) sowie Sickerbeläge erreicht werden.

Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkkonzepten 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 einzubeziehen.

Die Baukörper sollen so ausgerichtet werden, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgen kann. Die Gebäudetiefen sollen so gewählt werden, dass eine natürliche Belichtung und Belüftung möglich ist.

Die Baukörper sollen kompakt, d. h. mit kleinem Oberflächen/Volumen-Verhältnis (A/V), realisiert werden. Die Gebäude sollen so konzipiert werden, dass ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz möglich ist und akzeptable Raumtemperaturen ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden können.

Das Energiekonzept und der Energiestandard werden im Bebauungsverfahren weiter konkretisiert und abschließend festgelegt.

5.7 Schall-/ Lärmschutz

Im Hinblick auf die Mönchfeldstraße im Norden und die Adalbert-Stifter-Straße im Osten, sowie dem Julius-Brecht-Haus vorgelagerten großen Parkplatz im Westen ist ein Städtebau mit wirksamem passivem Schallschutz erforderlich.

Von der oberirdischen Parkplatzanlage vor dem Julius-Brecht-Hochhaus gehen Schallimmissionen aus, weshalb ein ausreichender Abstand der neuen Wohnbebauung zur Parkplatzanlage erforderlich ist. In der Anla-

ge 01 sind die Flächen gekennzeichnet, innerhalb derer eine Wohnnutzung umgesetzt werden kann. Für die Kindertagesstätte bestehen keine Einschränkungen aufgrund der ausschließlichen Nutzung am Tag.

5.8 SIM

Das Plangebiet unterliegt den Standards des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells.

Die Zielsetzungen des SIM sind in der **Anlage 04** aufgeführt und sind bei der Planung zu berücksichtigen.

6. Nutzungsvorgaben

6.1 Kindertagesstätte

Geplant werden soll eine Kindertagesstätte für drei Gruppen mit insgesamt 50 Kindern. Planungsgrundlage sind die Raumanforderungen der Richtlinien für KiTa-Einrichtungen der Stadt Stuttgart. Besonderes Augenmerk ist auf die Verträglichkeit von KiTa und Wohnen, insbesondere im Außenbereich, zu richten.

Ein geordnetes „Ankommen“ und „Abholen“ der Kinder mit PKWs und Fahrrädern mit Anhängern auf privater Fläche ist zu beachten.

Mehrgeschossige Lösungen erfordern vor jedem Aufenthaltsraum einen zweiten baulichen Rettungsweg.

Ergänzende Erläuterungen zum Raumprogramm (Anlage 10):

Es sind Räume für 40 Kinder im Alter von 3-6 Jahren vorzusehen (zwei Gruppen), sowie Kleinkindräume für 10 Kinder im Alter von 0 - 3 Jahren unter Berücksichtigung der notwendigen Schlaf- und Ruheräume. Der Eingangsbereich dient als Marktplatz, Mehrzweckraum, Bistro und Eltern-treff, hier sollte auch ein Besucher-WC angesiedelt werden.

Die Essensverpflegung erfolgt durch Catering, es ist also von einer reinen Ausgabe-/ bzw. Aufbereitungsküche auszugehen.

Die Kinderwagenabstellfläche sollte überdacht, abschließbar und dem Eingangsbereich zugeordnet sein.

Berücksichtigt werden muss auch, dass in der KiTa Frauen und Männer arbeiten. Das Herrenpersonal-WC ist in einem Raum mit dem Behinderten-WC denkbar.

Je Betreuungsplatz ist von einem Außenspielbereich (inkl. Vorplatz/ Eingangsbereich/ Zugangswege/ Nebenflächen wie Müllstandort und Spielgerätehaus) von 10m² auszugehen.

Der Außenbereich ist in die Grün- und Freiflächenplanung (siehe Punkt 5.5) zu integrieren und sollte auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Eine Differenzierung der Freiflächen und Zuordnung zu Funktionsbereichen ist erwünscht.

6.2 Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige

Die Barrierefreiheit ist überall in der Wohnung einzuhalten gem. DIN 18040-2.

Die architektonische Gestaltung der Wohnung orientiert sich am Privathaushalt. Die Brandschutzbestimmungen aufgrund des Wohnens von körperlich eingeschränkten Menschen müssen beachtet werden, d.h. es sind 2 bauliche Fluchtwege vorzusehen.

Die Wohngemeinschaft sollte idealerweise im Erdgeschoss liegen.

Eine Umnutzung der ambulanten betreuten Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige in 2 kleinere autarke Wohneinheiten ist zu ermöglichen. Es sollten möglichst wenig tragende Wände vorhanden sein, um im Falle einer Umnutzung möglichst viel Gestaltungsfreiheit zu haben.

Pro Bewohner der Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige sollen mindestens 30 m² Wohnfläche angesetzt werden.

Der Außenbereich sollte für jeweils etwa 10 Personen konzipiert und mit Sitzgelegenheiten in ausreichender Anzahl, wenn möglich auch überdacht, ausgestattet sein.

Teil C – Anlagen

Anlage 01	Wettbewerbsgebiet / Städtebauliche Rahmenbedingungen	pdf
Anlage 02	Voruntersuchungen Machbarkeitsstudie (inkl. Schattenwurf, etc.)	pdf
Anlage 03	Lageplan mit Geländehöhen und Wettbewerbsgebiet	dxf/pdf
Anlage 04	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Qualitätsstandards	pdf
Anlage 05	Formblatt	xls/pdf
Anlage 06	Gutschein Modell	doc
Anlage 07	Karte für Ausstellung	doc
Anlage 08	Verfassererklärung	doc
Anlage 09	Fotos	pdf
Anlage 10	Raumprogramm KiTA/ Pflege-WG	pdf