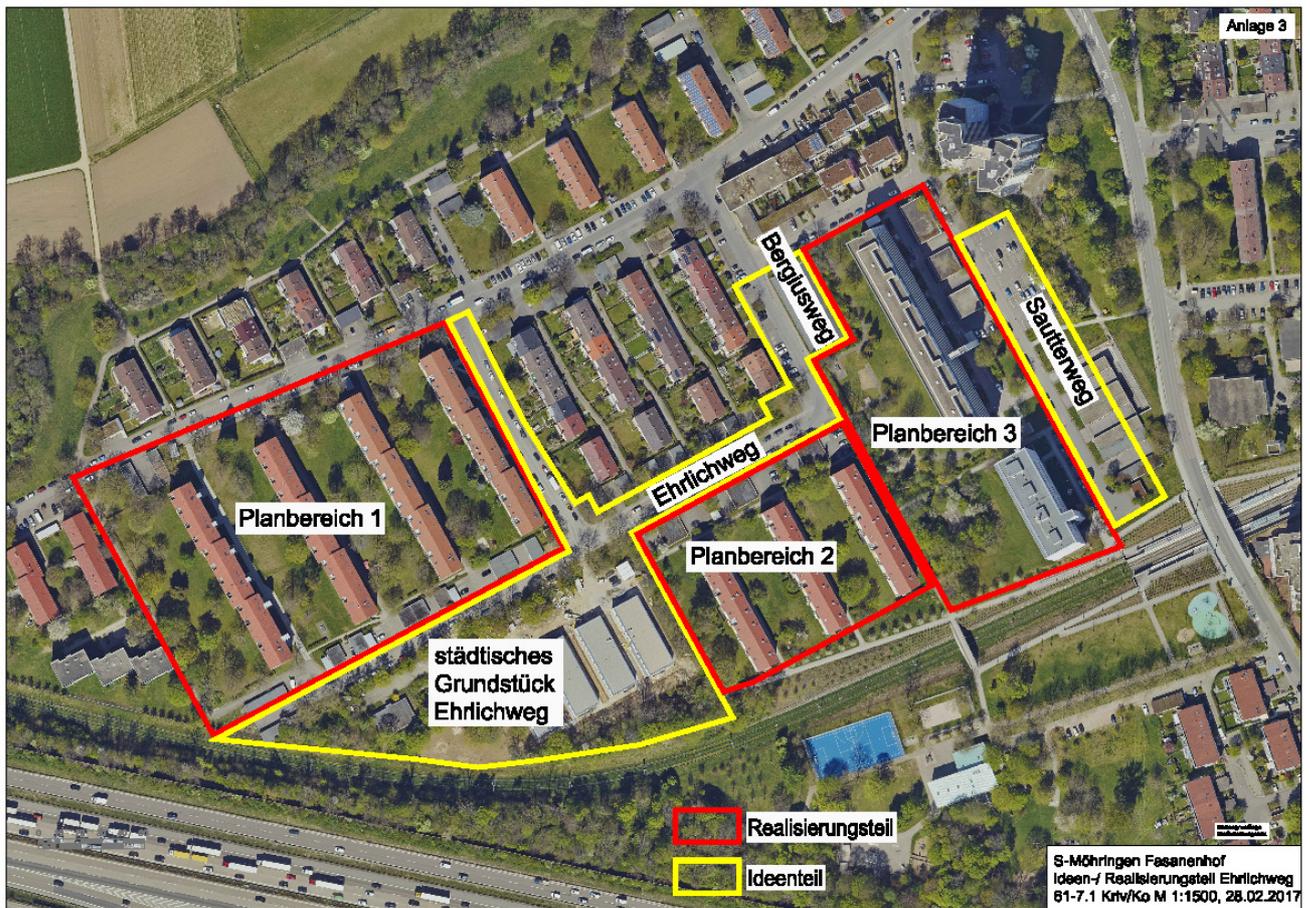




**Mehrfachbeauftragung  
Ergänzende Baumöglichkeiten und  
Gestaltung öffentlicher Räume am Ehrlichweg  
Stuttgart-Fasanenhof 2018**

Endfassung 13.03.2018

# Wettbewerbsgebiet



# INHALT

**Teil A**

## 1. Auftraggeber

Auftraggeber der vorliegenden Mehrfachbeauftragung sind die Baugenossenschaften GWF, FLÜWO, Friedenau, Postbaugenossenschaft und VDK im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart.

FLÜWO Bauen Wohnen eG  
Gohlstraße 1  
70597 Stuttgart

VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart  
Urbanstraße 81  
70190 Stuttgart

GWF Wohnungsgenossenschaft eG  
Albstraße 60  
70597 Stuttgart

Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner eG  
Holdermannstr. 60  
70567 Stuttgart

Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG  
Fürststraße 5  
72072 Tübingen

### **Durchführung und Koordination**

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart  
Herr Dipl.-Ing. Winfried Börner  
Tel.: (0711) 216-20019  
Fax: (0711) 216-20331  
E-Mail: winfried.boerner@stuttgart.de

Ansprechpartner für die Baugenossenschaften  
Herr Jürgen Roos (GWF)  
Albstraße 60, 70579 Stuttgart  
Tel.: (0711) 7672761  
Fax: (0711) 7672771  
E-Mail: roos@gwf-stuttgart.de

## 2. Aufgabe

Anlass der Mehrfachbeauftragung ist das Vorhaben von fünf Baugenossenschaften, auf ihren Grundstücken in Stuttgart-Fasanenhof im Bereich Ehrlichweg durch eine Ergänzung des baulichen Bestandes neuen Wohnraum zu schaffen. Gegenstand des Ideenteiles ist die Neukonzeption der öffentlichen Flächen und die Skizzierung einer langfristigen baulichen Entwicklungsperspektive für das städtische Grundstück Ehrlichweg 33/35 sowie drei weiteren Flächen.

### 3. Verfahren

Das Verfahren wird in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Für alle Teilnehmer ist die RPW 2013 verbindlich, soweit diese Ausschreibung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Mit ihrer Teilnahme am Verfahren erkennen alle Beteiligten den Inhalt der Aufgabenbeschreibung an.

### 4. Teilnahmeberechtigung/ Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind Architekten/innen, Stadtplaner/innen und Landschaftsarchitekten/innen, die am Tag der Auslobung in einem EWR-Mitgliedstaat ansässig sind. Voraussetzung ist, dass sie entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/in“, „Stadtplaner/in“ oder „Landschaftsarchitekt/in“ berechtigt sind.

Zur Vereinfachung wird im weiteren Text nur die männliche Form verwendet, gemeint sind natürlich alle Geschlechter. Arbeitsgemeinschaften (ARGE) eines federführenden Architekturbüros mit einem Landschaftsarchitekten sind vorgeschrieben und mit der Verfassererklärung zu dokumentieren. Bei Bedarf kann auch ein Stadtplaner herangezogen werden. Teilnehmer, die in ihrem Büro alle Fachdisziplinen abdecken, müssen keine Arbeitsgemeinschaft eingehen.

Wer am Tag der Auslobung bei einem Teilnehmer angestellt ist oder in einer anderen Form als Mitarbeiter an dessen Wettbewerbsarbeit teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein, dies gilt auch für die Beteiligung von freien Mitarbeitern. Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sowie freie Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Sechs Planungsbüros werden beauftragt (alphabetische Reihenfolge):

#### **Teilnehmer**

- Hähnig Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen
- Keck und Lorch Freie Architekten, Stuttgart
- Mader Architekten, Stuttgart
- ORANGE BLU building solutions GmbH & Co. KG, Stuttgart
- Schwarz.Jacobi Architekten, Stuttgart
- Architekturbüro Anton Ummenhofer, Stuttgart

## 5. Jury

Die Jury wurde vor der endgültigen Fassung dieser Auslobung gehört und setzt sich wie folgt zusammen (alphabetische Reihenfolge):

### **Fachjuroren (9), stimmberechtigt**

- Prof. Susanne Dürr, Karlsruhe
- Prof. Dörte Gatermann, Köln
- Christof Luz, Stuttgart
- Stephan Oehler, Stuttgart
- BM Peter Pätzold, Stuttgart
  
- Anne-Caroline Brandenstein (FLÜWÖ)
- Wilhelm Frey (Friedenau)
- Thomas Fritz (Postbau)
- Stephan Schmitzer (GWF)

### **Stellvertretende Fachjuroren (4)**

- Susanne Frucht, Stuttgart
- Juliane Rausch, Stuttgart
  
- Christiane Haisch (VDK)
- Melanie Knecht (Postbau)

### **Sachjuroren (8), stimmberechtigt**

- Stadtrat Hans-Peter Ehrlich, Stuttgart
- Stadtrat Luigi Pantisano, Stuttgart
- Stadträtin Iris Ripsam, Stuttgart
- Stadträtin Beate Schiener, Stuttgart
  
- Nelgin Bozkurt (Postbau)
- Martin Mezger (FLÜWO)
- Joachim Robels (Friedenau)
- Jürgen Roos (GWF)

### **Stellvertretende Sachjuroren (8)**

- Stadträtin Petra Rühle, Stuttgart
- Stadtrat Dr. Carl-Christian Vetter, Stuttgart
- Stadtrat Jürgen Zeeb, Stuttgart
- AfD NN
  
- Klaus Aichele (Postbau)
- Rainer Böttcher (FLÜWO)
- Alexandra Schäfer (VDK)
- Sevgül Sentürk (Friedenau)

### **Sachverständige Berater (5)**

- Michael Hausiel, Stuttgart
- BV Evelyn Weis, Stuttgart
  
- Susanne Brodt, Stuttgart (Bürgervertreterin)
- Eckhard Benner, Stuttgart (Bürgervertreter)
- Hans Peter Milatin, Stuttgart (Bürgervertreter)

## 6. Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von Vertretern der Baugenossenschaften und Mitarbeitern der Stadtverwaltung Stuttgart durchgeführt. Hinzugezogen werden bei Bedarf Sachverständige für Verkehrsplanung, Lärm- und Klimabelange sowie für Grünordnung und Landschaftsplanung.

## 7. Ausgabe der Unterlagen

Ab dem 19. März 2018 werden den Teilnehmern die Arbeitsgrundlagen zur Verfügung gestellt. Die digitalen Pläne stehen im Format AutoCAD-dwg/dxf Version 2016 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem zur Verfügung. Andere Formate können nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Modellgrundlage kann bei der Firma Novum Modellbau GmbH, Steigstr. 65, 70565 Stuttgart abgeholt bzw. kostenlos angefordert werden.

## 8. Rückfragenkolloquium

Rückfragen sind schriftlich per E-Mail oder per Post bis Ablauf des 04. April 2018 an die unter Ziffer 1 genannte Adresse von Herrn Börner zu richten.

Sämtliche eingegangenen Fragen werden schriftlich beantwortet bzw. im Kolloquium erörtert. Das Kolloquium wird am 11. April 2018 von 16:00 bis 17:30 Uhr im Rathaus, Kleiner Sitzungssaal, mit der Jury und allen Teilnehmern durchgeführt. Die Teilnahme ist für die Teilnehmer verpflichtend.

Rückfragen/Antworten und das Protokoll vom Kolloquium werden Teil der Auslobung und allen Teilnehmern anonymisiert zur Verfügung gestellt.

## 9. Leistungen

Alle eingereichten Leistungen sind durch eine Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern (max. 6 cm lang, 1 cm hoch) an der rechten oberen Ecke zu bezeichnen. Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Eine farbige Darstellung ist erwünscht. Von allen verlangten Planungsleistungen sind ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung und eine CD-ROM oder DVD mit allen Plänen und Berechnungen abzugeben. Die Einhaltung der formalen Kriterien wird vorausgesetzt.

Im Einzelnen werden verlangt:

### **GESAMTGEBIET/ÜBERSICHTSPLAN REALISIERUNGS- UND IDEENTEIL**

#### **Schwarzplan M 1:2500**

Darstellung der umgebenden städtebaulichen Strukturen, mit Bestand und Neuplanung

#### **Lageplan im Maßstab 1:500**

Aufzuzeigen ist die städtebauliche und stadträumliche Idee zur verträglichen Einbindung der Nachverdichtung in den

Bestand. Gefordert wird die Darstellung der vorgeschlagenen baulichen Ergänzungen bzw. Veränderungen, die Gestaltung der Freiräume und ihre Zuordnung, der Grünstrukturen, der Verkehrsbeziehungen und fußräumlichen Vernetzung für das Wettbewerbsgebiet und sein Umfeld. Die Grundstücke der Baugenossenschaften weisen unterschiedliche stadt- und freiräumliche Strukturen auf und erfordern einen entsprechend sensiblen Umgang bei der baulichen Ergänzung der Bestandsbebauung.

- Städtebauliche Konzeption der Neubebauung mit Umgebungsbebauung mit Dachaufsichten
- Angaben zu Gelände- und Gebäudehöhen, Dachform (vorhanden und geplant)
- Darstellung des Erschließungskonzeptes mit den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen einschließlich der Parkierung und Lage der Tiefgaragen (Stellplatznachweis KFZ/Fahrräder)
- Darstellung der öffentlichen und privaten Grünbereiche

## **REALISIERUNGSTEIL**

Die Abgrenzung der Planbereiche 1-3 (Realisierungsteil) und die Bereiche des Ideenteils sind in Anlage 3 dargestellt.

### **PLANBEREICHE 1, 2 und 3 im REALISIERUNGSTEIL**

#### **Objektplanung**

Gefordert wird für jeden Planbereich ein Objektentwurf bzw. -entwürfe, die in einem selbst gewähltem repräsentativen Ausschnitt bzw. in Ausschnitten (Planbereich 1) Bausteine der geplanten Wohnbebauung im Maßstab 1:200 aufzeigen.

Sämtliche zum Verständnis der Gebäude und des Entwurfsgedankens erforderliche Grundrisse und Schnitte (inkl. Tiefgaragen) sind beizufügen.

Darstellungen von Ansichten/Straßenabwicklung für den Ehrlichweg Süd und Nord, Kurt-Schumacher-Straße und Bereich westlich der Grundstücke der Postbau und der Friedenau werden erwartet.

#### **Perspektive**

Es werden zwei **skizzenhafte**, perspektivische Darstellungen der städtebaulichen Situation mit repräsentativen Gebäuden erwartet, die eine räumliche Erfassbarkeit der Situation ermöglichen (keine Renderings):

1. Skizze im Bereich Straßenraum Ehrlichweg

2. Skizze mit Blickrichtung von Stadtbahn in Richtung der Gebäude von den Baugenossenschaften Friedenau und Postbau.

### **Berechnungen (Datenblatt)**

Erforderlich sind Angaben zu nachprüfbar berechneten Flächenwerten (GR und GF, GRZ und GFZ gemäß BauNVO, Nutzflächen, etc.), Gebäude- und Traufhöhe, Geschosszahl, Wohnfläche gesamt, Wohnungsgemeinschaft mit Zahl der Wohnungen, Wohnungstypen und Wohnungsgrößen. Des Weiteren die Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze und ihre Zuordnung zu den jeweiligen Gebäuden (s. Anlage 5).

### **Modell im Maßstab 1:500**

Einfaches, weißes Modell auf der ausgegebenen Unterlage. Im Modell sind die städtebauliche Leitidee einschließlich prägender Grünstrukturen sowie die Einfügung in den städtebaulichen Kontext darzustellen. Es ist den Teilnehmern freigestellt den Ideen- und den Realisierungsteil oder nur den Realisierungsteil im Modell zu zeigen.

## **IDEENTEIL**

### **Städtebaulicher Entwurf und Gestaltungsplan**

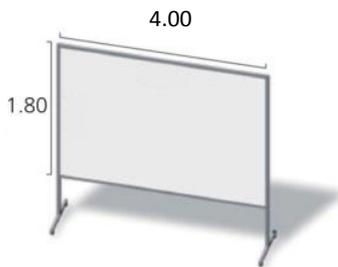
Der Entwurf des Ideenteils für die öffentlichen Flächen im Bereich Ehrlichweg (Gestaltungsplan) und der städtebauliche Entwurf für die im folgenden genannten Grundstücke soll im Sinne einer Machbarkeitsstudie in den oben genannten Lageplan im M 1:500 integriert werden (Vorgaben Inhalte s. Teil B 6.1).

Der städtebauliche Entwurf soll für das städtische Grundstück Ehrlichweg 33/35 eine Wohnbebauung und eine Kindertageseinrichtung mit Darstellung der Erschließung, Parkierung und der Freiflächen beinhalten (Vorgaben Inhalte s. Teil B 6.2).

Für die Grundstücke am Sautterweg und für die Fläche der Garagenhöfe am Bergiusweg soll eine Wohnbebauung mit Darstellung der Erschließung, Parkierung und der Freiflächen dargestellt werden (Vorgaben Inhalte s. Teil B 6.3 und 6.4).

### **Liberoblatt (Maßstab beliebig)**

Die Darstellungen von entwurfsabhängigen, vom Teilnehmer frei wählbaren Einzelpunkten werden erwartet. Wahlweise können Darstellungen auch in Plänen platziert werden.



### **Erläuterungstext**

Der Erläuterungstext soll maximal 2 DIN A4 Text-Seiten umfassen. Zusätzliche erläuternde Skizzen, Perspektiven, Fotomontagen u. a. sind zulässig.

### **Allgemeiner Hinweis**

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Wettbewerbsteilnehmer eine Tafel mit einer max. Hängefläche 1,80 m (Höhe) x 4 m (Breite) einseitig behängt zur Verfügung

## **10. Abgabe der Arbeiten**

Abgabetermin für die Leistungen ist der 14. Mai 2018. An diesem Tag müssen die Arbeiten unter dem Stichwort „Ehrlichweg“ - bei persönlicher Abgabe bis spätestens um 15:00 Uhr (danach schließt die Dienststelle) - in der Eberhardstraße 10, Planauslage im Erdgeschoss, 70173 Stuttgart-Mitte eingereicht sein. Abgabetermin für das Modell ist der 22. Mai 2015.

Im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder einem vergleichbaren Transportunternehmen ist die gleichlautende Adresse zu benutzen. Als Zeitpunkt gilt der Tagesstempel auf dem Versandbeleg, unabhängig von der Uhrzeit. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift von Herrn Börner (siehe Ziffer 1) zu verwenden.

## **11. Preisgericht**

Die Sitzung des Preisgerichts findet am 18. Juni 2018, 9:30 Uhr ganztags statt.

## **12. Beurteilungskriterien**

Die eingereichten Leistungen werden gemäß folgender Kriterien beurteilt:

- Städtebauliche Einbindung und stadträumliche Qualität
- Umgang mit der Bestandssituation
- Qualität des Freiraum- und Grünkonzepts
- Verkehrliche Erschließung, fußräumliche Vernetzung

### **Darüber hinaus für den Realisierungsteil:**

- Entwurf, Funktionalität und Flexibilität der Gebäude
- Grundrisse, Wohnungsgemeinde

## **13. Verfassererklärung**

Jeder Teilnehmer gibt eine Erklärung (2-fach) mit den Namen und der Anschrift der Verfasser (Partnerschaften), aller Mitarbeiter und aller Fachberater in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag ab. Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch die Beigabe einer Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen. Für die öffentliche Ausstellung wird zusätzlich

eine Karte DIN A5 (im verschlossenen Umschlag) mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten verlangt. Eine Übersicht der abgegebenen Leistungen ist beizufügen.

#### **14. Honorar**

Die Teilnehmer erhalten bei fristgerechter und vollständiger Abgabe der geforderten Leistungen jeweils ein Honorar von 10.000 Euro brutto.

#### **15. Weitere Bearbeitung**

Die Auftraggeber erklären, dass sie unter Würdigung der Empfehlung der Jury dem auf Rang 1 gesetzten Teilnehmer die weitere Bearbeitung der Aufgabe bis mindestens LPH 5 (§ 34 HOAI) übertragen wird,

- sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht, insbesondere
- soweit und sobald die der Mehrfachbeauftragung zugrundeliegende Aufgabe (Realisierungsteil) realisiert werden soll,
- soweit der Teilnehmer eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Maßgebend ist das städtebauliche Gesamtbild. Die Auftraggeber behalten sich vor, im Falle einer entsprechenden Empfehlung durch die Jury für einzelne Teilbereiche bzw. einen bestimmten Gebäudetypus Teilnehmer, die nicht mit dem 1. Rang ausgezeichnet wurden, mit der weiteren Bearbeitung der entsprechenden Teilbereiche im o. g. Umfang zu beauftragen. Mit Abschluss der Mehrfachbeauftragung ist keine Bauverpflichtung für die Auftraggeber verbunden. Jeder Auftraggeber für sich hat das Recht, aus wirtschaftlichen Gründen von einer Realisierung des Projekts bezogen auf sein Grundstück abzusehen.

#### **16. Urheberrecht**

Die Nutzung der Arbeiten und das Recht der Erstveröffentlichung sind in Anlehnung an § 8 (3) RPW geregelt.

#### **17. Ergebnis**

Es ist vorgesehen, alle zum Verfahren zugelassenen Entwürfe in geeigneter Form öffentlich auszustellen. Die Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeber.

#### **18. Terminübersicht**

Ausgabe der Unterlagen:	19.03.2018
Rückfragen bis:	04.04.2018
Kolloquium:	11.04.2018
Abgabe der Leistungen:	14.05.2018
Abgabe Modell:	22.05.2018
Jurysitzung:	18.06.2018

**Teil B**

## 1. Anlass und Ziel des Wettbewerbsverfahrens

Im westlichen Teil des Fasanenhofs, im Bereich Ehrlichweg, beabsichtigen fünf Baugenossenschaften, ihren Gebäudebestand nachhaltig weiter zu entwickeln und mit der Neuerichtung von Wohngebäuden zu ergänzen. Auch aus Sicht der Stadtplanung besteht in diesem Bereich ein städtebauliches Potenzial für die zusätzliche Unterbringung von Wohnraum. Ein erstes Konzept der Baugenossenschaften hatte den Neubau von ca. 120 Wohneinheiten vorgesehen. Die Überarbeitung der vorliegenden Überlegungen der Baugenossenschaften durch die Stadt Stuttgart – im Hinblick auf in der Bürgerbeteiligung genannten Aspekte und die städtebauliche Verträglichkeit - hat eine Reduzierung auf ca. 90 – 100 Wohneinheiten ergeben. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass sich bei der Bevölkerung vor Ort Widerstand gegen eine Neubebauung gebildet hat.

Die Stadt Stuttgart möchte die Vorhaben der Baugenossenschaften im Bereich Ehrlichweg über Neugestaltungsüberlegungen für die öffentlichen Flächen in ein städtebauliches Gesamtkonzept einbinden und eine Aufwertung des gesamten Bereiches für die Bürgerinnen und Bürger erreichen. Die Skizzierung einer langfristigen baulichen Entwicklungsperspektive für das städtische Grundstück Ehrlichweg 33/35 (Flst. Nr. 3646/1) soll zudem aufzeigen, wie eine Nutzung nach Aufgabe der hier zurzeit bestehenden vier Systembauten zur Flüchtlingsunterbringung aussehen kann.

Im Rahmen einer zweiphasigen Bürgerbeteiligung zu den Bauabsichten der Baugenossenschaften wurde eine Bürgerempfehlung erarbeitet (s. Anlage 7), die eine grundsätzliche Ablehnung des Projektes zum Ausdruck bringt, aber auch 15 Grundsätze als Grundlage jeden weiteren Vorgehens formuliert. Als Kompromiss zwischen den Bauabsichten der Baugenossenschaften und der ablehnenden Haltung vieler Bürger vor Ort wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) am 13. Dezember 2016 ein sogenannter Bauzonenplan (s. Anlage 4) beschlossen, der die Basis für die Wettbewerbsauslobung und das danach angeschlossene Bebauungsplanverfahren darstellen soll.

In den Bauzonenplan wurden Grundsätze aus der Bürgerempfehlung zur Entwicklung des Fasanenhofs übernommen, wie z. B. dass die Nachverdichtung vorrangig auf bereits versiegelten Flächen stattfinden soll sowie, dass barrierefreie neue Wohnungen errichtet werden und diese zuerst den älteren Bewohnern der jeweiligen Baugenossenschaft angeboten werden sollen.

Ziel des Wettbewerbes ist es, in einem Realisierungsteil für die fünf Grundstücke der Baugenossenschaften Bebauungsvorschläge zur Ergänzung des Wohnbestandes zu erhalten. In einem Ideenteil soll im Sinne einer städtebaulichen Studie aufgezeigt werden, wie eine Neubebauung für das städtische Grundstück Ehrlichweg 33/35 sowie für weitere Baugenossenschaftsflächen, auf denen sich heute Parkieranlagen befinden, aussehen kann. Zudem soll im Ideenteil für die öffentlichen Flächen ein Gestaltungskonzept als verbindendes Element des Quartiers erarbeitet werden (s. Anlage 3).

## **2. Bürgerbeteiligung mit Planungswerkstatt**

Im Jahr 2015 und 2016 wurde im gemeinsam erteilten Auftrag der fünf Baugenossenschaften und der Stadt Stuttgart eine durch die Bürogemeinschaft GRIPS (Ettlingen) – suedlicht (Freiburg) moderierte, zweiphasige Bürgerbeteiligung durchgeführt. In der ersten Phase haben zum Auftakt des Bürgerbeteiligungsprozesses im Juli 2015 die Baugenossenschaften für ihre Mieter einen Informationsabend veranstaltet und ihre Bauabsichten dargelegt. Im August und September 2015 wurden von den Moderatorinnen vier leitfadengestützte Interviews zu den Chancen und Risiken einer Nachverdichtung mit verschiedenen Schlüsselakteuren geführt (Bürgerverein, Bezirksbeirat, mit Vertretern der fünf Baugenossenschaften und der Verwaltung).

Im Zeitraum Mai bis Juli 2016 fand die zweite Phase, die öffentliche Bürgerbeteiligung mit drei öffentlichen Veranstaltungsterminen statt. Am 31. Mai 2016 hatten die Bürger des Fasanenhofs bei der öffentlichen Informationsveranstaltung Gelegenheit, sich über die Thematik der Bevölkerungs- und Wohnraumsituation in Stuttgart, die Absichten der Baugenossenschaften, die bisherigen Ergebnisse und den geplanten Ablauf der Planungswerkstätten etc. zu informieren.

Die zweitägige Planungswerkstatt begann mit einem Ortsrundgang, bei dem an fünf Standorten anhand gasgefüllter Luftballons mögliche Gebäudehöhen und -abmessungen für eine ergänzende Bebauung gezeigt wurden. In der anschließenden Werkstattphase haben die Teilnehmer in drei Arbeitsgruppen nach der Methode „Planing for Real“ an Modellen ihre städtebaulichen Ideen für die Entwicklung des Bereichs Ehrlichweg veranschaulicht. Durch die gemeinsame Entwicklung von Qualitätskriterien und das konkrete Planen am Modell sollte bei der betroffenen Bewohnerschaft die Akzeptanz und das Verständnis für eine verträgliche Ergänzung mit Wohngebäuden gestärkt werden.

Bei der zweiten Planungswerkstatt haben die Baugenossenschaften und die Stadtverwaltung eine erste Einschätzung über die Vor- und Nachteile und die Machbarkeit der Ergebnisse der Arbeitsgruppen mit den Bürgern diskutiert.

Aus der Teilnehmergruppe wurden drei Bürgervertreter (auf Wunsch der Teilnehmer samt Stellvertretern für den Zeitraum der Bürgerbeteiligung) gewählt, die auf Basis der Ergebnisse der Beteiligung und Planungswerkstatt einen Entwurf für eine Bürgerempfehlung erarbeitet haben. Bei einer weiteren Veranstaltung wurde dieser Entwurf mit den Teilnehmern der Planungswerkstatt und interessierten Bürgern diskutiert und im Nachgang fertig gestellt. Die gewählten Bürgerredakteure können als sachverständige Berater ohne Stimmrecht (Bürgervertreter) an der Preisgerichtssitzung des geplanten städtebaulichen Wettbewerbs teilnehmen. Die Bürgerempfehlung ist der Ausschreibung als Anlage 7 beigefügt.

### **3. Quartiersbeschreibung Bereich Ehrlichweg**

Das Quartier um den Bereich Ehrlichweg liegt im Stuttgarter Stadtteil Fasanenhof, Stadtbezirk Möhringen. Das Wohnquartier weist eine Zeilenstruktur mit einer überwiegenden Ost-West-Orientierung, unterschiedlichen Gebäudehöhen und Zeilenabständen auf. Im Norden, zur freien Landschaft hin, und in der Mitte des Quartiers liegen teilweise Reihenhäuser. Die Grundstücke der Baugenossenschaften sind mit drei- bis viergeschossigen bzw. im Osten mit bis zu elfgeschossigen Gebäuden bebaut. Als weithin sichtbarer Hochpunkt steht das markante 20-geschossige Hochhaus Salute mit einer Höhe von ca. 70 Metern an der nordöstlichen Ecke des Quartiers. Das Gebäude von Hans Scharoun ist unter Denkmalschutz gestellt.

Zwischen den teilweise großzügigen Zeilenstrukturen, vor allem auf den Grundstücken der Baugenossenschaften, liegen große Freibereiche mit einem teilweise alten und erhaltenswerten Baumbestand.

Die Parkierung ist überwiegend in oberirdischen Garagenhöfen und Stellplatzanlagen untergebracht, wodurch das Stadtbild und der öffentliche Raum beeinträchtigt wird. Im öffentlichen Raum ist für die Bewohner des Quartiers eine Vielzahl an Stellplätzen vorhanden. Von Seiten der Bewohner wurde der Wunsch nach mehr öffentlichen Stellplätzen geäußert.

Das Gebiet ist auch durch folgende angrenzende Verkehrsstrassen beeinflusst: die im Süden verlaufende Autobahn A 8, die östlich verlaufende B 27 sowie die Stadtbahntrasse der U6 und die Fasanenhofstraße. Es ist entsprechend stark

mit Verkehrsemissionen belastet. Der Bereich Ehrlichweg liegt im Süden zwischen der Bebauung und der Stadtbahntrasse bzw. der Autobahn A8. Das städtische Grundstück (Ehrlichweg 33/35) wird für die nächsten 5 - 10 Jahren Jahre zur Nutzung für Flüchtlingsunterkünfte benötigt. Zwischen der Stadtbahn und der Autobahn befinden sich das Gelände des Jugendhauses und weitere Reihenhäuser. Entlang der Autobahn verläuft ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand.

#### 4. Geltendes Recht

##### **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die städtische Fläche Ehrlichweg 33/35 eine Gemeinbedarfsfläche (GBD) dar. Für die Bereiche der Baugenossenschaften ist eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

##### **Bebauungsplan**

Für das städtische Grundstück Ehrlichweg 33/35 gibt es keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben in diesem Bereich werden nach dem § 34 BauGB beurteilt. Die übrigen Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fasanenhof-West“ 1979/1. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Ferner ist eine Vielzahl von Parametern wie zum Beispiel GRZ, GFZ und Zahl der Geschosse festgesetzt. Zur Realisierung und Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wird ein neuer Bebauungsplan erforderlich und teilweise eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

#### 5. Realisierungsteil

##### 5.1 Bauherren/Beschreibung Bestand

###### **Über die FLÜWO**

Mit rund 9 400 Mietwohnungen und etwa 9 900 Mitgliedern in 30 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg und im Raum Dresden gehören wir zu den größten Baugenossenschaften im süddeutschen Raum. Gründungsgedanke der FLÜWO im Jahr 1948 war es, möglichst vielen Menschen nach dem Krieg ein neues Zuhause zu geben. Auch heute richten wir unser Handeln ausschließlich an den Bedürfnissen unserer zahlreichen Mitglieder aus, denn sie bilden das Kapital unserer Wohnungsgenossenschaft.

###### **FLÜWO**

###### **Grundstück und Gebäudebestand (Planbereich 1)**

Kurt-Schumacher-Str. 215a - 235c, Ehrlichweg 40a - 46c

**Grundstücksgröße:** 17 246 m<sup>2</sup>

**Bestand Wohneinheiten, Nebenräume:** 159 WE (3 MFH- Zeilen a 53 WE)

**Geschosszahl/Gebäudehöhe:** 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss; Satteldach; Firsthöhe 15,65 m, Traufhöhe 13,40 m

**Stirnseite:** -

**Gebäudezustand:** Fassaden mit WDVS saniert, Erschließung teilweise mit Aufzugsanbauten, alle Wohnungen mit Balkon

**Freiflächen:** große Freiflächen, wenig genutzt

**Stellplätze/Garagen:** 34 Einzelgaragen

**Sonstiges:** auf dem Grundstück befindet sich ein Mammutbaum

## Über die VdK Baugenossenschaft

Die VdK-Baugenossenschaft wurde am 19. Mai 1948 gegründet. 938 Wohnungen werden von der VdK-Baugenossenschaft in 13 Städten Baden-Württembergs bewirtschaftet, den Schwerpunkt bildet dabei der Großraum Stuttgart. Rund 1 200 Mitglieder schenken uns dabei ihr Vertrauen. Als Teil der Initiative früherer gemeinnütziger Wohnungsbauträger, die dem genossenschaftlichen Gedanken immer verbunden waren, hat die VdK-Baugenossenschaft nach der Gründungszeit für preisgünstigen Wohnraum für Kriegsoffer und Witwen gesorgt.

Heute bieten wir Jung und Alt ein sicheres Zuhause und dies quer durch alle Gruppierungen unserer Gesellschaft. Modernisierung und Instandhaltung werden den jeweiligen Wohnertwartungen gerecht und dabei liegen die Mieten im Durchschnitt unter dem Mittelwert der örtlichen Mietspiegel. Die VdK-Baugenossenschaft verfügt in Stuttgart über einen Bestand von 276 Wohnungen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.vdk-baugenossenschaft.de](http://www.vdk-baugenossenschaft.de)

## VDK

### Grundstück und Gebäudebestand (Planbereich 1)

Giescheweg 2-12

**Grundstücksgröße:** 4 928 m<sup>2</sup>

**Bestand Wohneinheiten, Nebenräume:** 54 WE

**Geschosszahl/Gebäudehöhe:** 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss; Satteldach; Firsthöhe 16,0 m, Traufhöhe 13,5 m

**Stirnseite:** -

**Gebäudezustand:** Baujahr 1961, Sanierung 2006

**Freiflächen:** 3 658 m<sup>2</sup>

**Stellplätze/Garagen:** 0/15

**Sonstiges:** -

## Über die GWF

Die GWF Wohnungsgenossenschaft eG wurde am 26. September 1926 gegründet.

Über 950 Wohnungen in 11 Städten Nord- und Südwürttembergs befinden sich heute im Bestand der Genossenschaft. Die meisten Wohnungen befinden sich in der Region Stuttgart und dabei insbesondere im Filderraum.

Gegründet von den württembergischen Mietervereinen sind wir seither den Interessen unserer Mieter und Mitgliedern verpflichtet.

Ein nahezu vollständig modernisierter Wohnungsbestand und ein günstiges Preis- Leistungsverhältnis bieten die Gewähr, dass wir unserem genossenschaftlichen Förderauftrag gegenüber mehr als 1 000 Mitgliedern gerecht werden können.

Die GWF verfügt in Stuttgart über einen Bestand von 746 Wohnungen, davon befinden sich 83 (15 x 2-ZW, 56 x 3-ZW, 12 x 4-ZW) in Stuttgart- Fasanenhof.

## GWF

### **Grundstück und Gebäudebestand (Planbereich 2)**

Ehrlichweg 21-31

**Grundstücksgröße:** 10 000 m<sup>2</sup>

**Bestand Wohneinheiten, Nebenräume:** 83 WE und 1 Wohn-café

**Geschosszahl/Gebäudehöhe:** 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss; Satteldach; Firsthöhe 15,25, Traufhöhe 12,5 m

**Stirnseite:** unverbaubare Wohnzimmerfenster

**Gebäudezustand:** Energetisch und optisch im Jahr 2005 nach aktuellen Stand modernisiert

**Freiflächen:** ca. 8 000 m<sup>2</sup>

**Bestand Stellplätze/Garagen:** 15/24

**Sonstiges:** -

## Über die Friedenau

Die Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner eG wurde am 29. November 1919, hauptsächlich von Betriebsangehörigen der Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) gegründet.

Wir, die Friedenau sind als Vermietungsgenossenschaft von Interesseneinflüssen Dritter unabhängig und ausschließlich dem Nutzen unserer Mitglieder verpflichtet. Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Mitgliedern jeden Alters und Gruppierung unserer Gesellschaft wird ein verlässliches Zuhause angeboten. Die Mieten liegen dabei unter dem Mittelwert des Mietspiegels. Um den Wohnervwartungen der Mitglieder gerecht zu werden, steht die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude stets im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. In den vergangenen fünf Jahren haben wir z. B. für den Neubau von Wohnungen, Instandhaltung unserer Gebäude und Modernisierungen insgesamt 22.603.000 Euro investiert. Die Friedenau verfügt in Stuttgart über einen Bestand von 1 243 Wohnungen, davon befinden sich 64 (12 x 2-ZW, 52 x 3-ZW) in Stuttgart-Fasanenhof.

## Friedenau

### **Grundstück und Gebäudebestand (Planbereich 3)**

Sautterweg 30

**Grundstücksgröße:** 4 505 m<sup>2</sup>; bebaute Fläche 865 m<sup>2</sup>

**Bestand Wohneinheiten, Nebenräume:** 64 WE (12 x 2-ZW, 52 x 3-ZW)

**Geschosszahl: 9 Vollgeschosse;** Flachdach; Gebäudehöhe 25,50 m;

**Stirnseite:** Badezimmer

**Gebäudezustand:** Baujahr 1962, alle Wohnungen mit Balkon, letzte Modernisierung 1998 Fassade und 2012/2013 Einbau von Zentralheizung und Bäder

**Freiflächen: 3 627 m<sup>2</sup>**

**Stellplätze/Garagen: 14/16**

**Sonstiges: -**

## Über die Postbau

Die Postbaugenossenschaft BW eG (PBG) ist eine überregional tätige, 1949 gegründete Baugenossenschaft. Der Firmensitz befindet sich in Tübingen. Die Bautätigkeit erstreckt sich auf ganz Baden-Württemberg.

Die Postbaugenossenschaft hat in 45 Gemeinden einen Wohnungsbestand von ca. 2 100 Wohnungen und gewerblichen Einheiten, davon ca. 550 Wohneinheiten in Stuttgart, im Fasanenhof 112.

Zweck unserer Baugenossenschaft ist es Mietwohnungen zu erstellen, im Eigentum der Genossenschaft zu halten und zu vermieten. Die PBG baut von der Zwei-Zimmer-Wohnung für Alleinstehende bis zur großzügigen Vier/Fünf-Zimmer-Wohnung für Familien. Besonderen Wert wird auf Schwellen- und Barrierefreiheit, sowie eine hochwertige Bauweise/-qualität gelegt. Die Wohnungen sind auch für ältere Menschen und Menschen mit Handicap geeignet, die möglichst lange in ihren eigenen Vier-Wänden älter werden wollen.

## Postbaugenossenschaft

### **Grundstück und Gebäudebestand (Planbereich 3)**

Sautterweg 12-24

**Grundstücksgröße:** 10 710 m<sup>2</sup>

**Bestand Wohneinheiten, Nebenräume:** 112 WE und 1 Gewerbeeinheit (Trafostation für die Deutsche Telekom)

**Geschosszahl, Gebäudehöhe:** 8 Vollgeschosse, Traufhöhe 25 m; Flachdach

**Gebäudezustand:** Baujahr 1962, Vollmodernisierung 2006

**Freiflächen:** 8 693 m<sup>2</sup>

**Stellplätze/Garagen:** 37/16

**Sonstiges: -**

## 5.2 Planungsvorgaben

Städtebauliches Ziel ist es, vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an Wohnungen in Stuttgart, unter Beibehaltung der Bestandsgebäude, weiteren Wohnraum zu schaffen. Insgesamt sollen gestalterisch ansprechende Gebäude mit attraktiven, gut funktionierenden Grundrissen und einer identitätsstiftenden Freiraumgestaltung entstehen. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für einen neu aufzustellenden Bebauungsplan dienen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Ziel des Wettbewerbsverfahrens ist es, unterschiedliche Bebauungskonzepte zu erhalten, auf deren Grundlage eine qualifizierte Entscheidung für die städtebauliche Neuordnung des Quartiers getroffen werden kann.

Bei der Entwicklung des Plangebietes gelten die Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells SIM. Die im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zum SIM erlassenen Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren sind daher anzuwenden. Die genauen Programmvorgaben sind im Teil C der Auslobung dargelegt.

### **5.3 Städtebauliche Einbindung/Baustruktur**

Das Quartier um den Ehrlichweg soll seinen Charakter als durchgrüntes Wohnquartier behalten und mit einem gemischten Wohnraumangebot insbesondere für Familien und Senioren ergänzt werden. Die neue Konzeption der öffentlichen und privaten Freiflächen soll ein nachbarschaftliches Miteinander ermöglichen. Die Neubebauung sollte sich daher in ihrer Maßstäblichkeit möglichst gut in die bereits bebaute Umgebung einfügen und im Hinblick auf die Bewohner der Bestandsgebäude etc. behutsam erfolgen.

Bezüglich der Dachform wird auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Dachformen hingewiesen, feste Vorgaben werden jedoch nicht gemacht. Aus stadtklimatischer Sicht ist jedoch ein größtmöglicher Anteil der Neubebauung mit begrünten Dachflächen auszuführen. Daneben ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen eine Begrünung vorzusehen bzw. sind die vorhandenen Grünflächen weitgehend zu erhalten. Die Neubebauung an der Kurt-Schumacher-Straße (Planbereich 1) sollte keine Riegelwirkung entfalten, um den kleinräumigen Luftaustausch zu erhalten.

### **5.4 Städtebau/ Bauzonenplan/Maß der baulichen Nutzung**

Der Bauzonenplan stellt dar, welche Flächen als potentielle Bauflächen betrachtet werden. Der Bauzonenplan (s. Anlage 4) muss von den Wettbewerbsteilnehmern als Grundlage für den städtebaulichen Entwurf herangezogen werden.

#### **Was aus der Bürgerbeteiligung in den Bauzonenplan eingeflossen ist**

- Neubebauung soweit möglich auf versiegelten Flächen
- Vielfältiges Wohnungsgemenge, innovative Bauweisen
- Barrierefreie Wohnungen
- Weitgehende Freihaltung der Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen
- Erhalt Mammutbaum, Erhalt sonstiger Baumbestand soweit möglich
- Bei Bedarf Angebot von Mietergärten und Grüninseln
- Dachbegrünung auf Flachdächern

- Wohnungsnahe Stellplätze/Tiefgaragen (bei Bedarf zusätzliche Stellplätze)

Auf Basis der Ergebnisse aus der Planungswerkstatt und unter Beachtung von Hinweisen der Bürgerempfehlung wurden die drei Kategorien Grünfläche, Bauzone 1 und Bauzone 2 gebildet.

## **Grünflächen**

Mit grüner Schraffur dargestellt sind die wichtigen Freiflächen, vorwiegend die Räume zwischen den Zeilen. Sie sollen als grüne Innenbereiche erhalten werden, der Baumbestand soll soweit möglich erhalten bleiben. Falls der Einbau von Tiefgaragen hier erforderlich ist, soll auf die Bereiche mit wenig bzw. wenig erhaltenswertem Baumbestand ausgewichen werden. Der Bereich rund um den Mammutbaum ist von ergänzender Bebauung freizuhalten, so dass dieser von der Bewohnerschaft rund um den Ehrlichweg sehr geschätzte Baum erhalten werden kann. Es sind Mietergärten und für die Bewohner der jeweiligen Baugenossenschaft allgemein nutzbare Grüninseln vorzusehen.

### **Art der baulichen Nutzung Bauzone 1**

In der Bauzone 1 kann die Neubebauung auf bereits versiegelten Flächen (rote Schraffur) untergebracht werden. Ziel ist ein vielfältiges Angebot von möglichst auch barrierefreien Wohnungen in Gebäuden, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen, die die Abstandsflächen nach LBO einhalten und die so angeordnet sind, dass sowohl in den Bestandsgebäuden als auch in den Neubauten eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Es ist auf die Wohnsituation der Mieter Rücksicht zu nehmen, sprich Beeinträchtigungen durch die Neubauten sollten so gering wie möglich gehalten werden. In wohnungsnahen Tiefgaragen soll für die wegfallenden Garagen und Stellplätze Ersatz geschaffen und für die Neubauten ein Stellplatz pro neuer Wohneinheit bereitgestellt werden.

### **Art der baulichen Nutzung Bauzone 2**

Die Bauzone 2 erstreckt sich weitgehend über heutige Freiflächen. In diesen Bereichen ist es erforderlich, eine situationsbezogene Abwägung zwischen dem Verlust an Baumbestand bzw. Freiflächen und der Möglichkeit zur Neuschaffung von Wohnraum vorzunehmen. Es sollen hier auf eine verträgliche Weise innovative Sonderbauformen mit einem vielfältigen, wiederum möglichst weitgehend barrierefreien Wohnungsgemeinde untergebracht werden.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind zu begrünen. In wohnungsnahen Tiefgaragen soll für die wegfallenden Garagen und Stellplätze Ersatz geschaffen und für die Neubauten ein Stellplatz pro neuer Wohneinheit bereitgestellt werden.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Auf die Vorgabe einer GRZ und GFZ wird im Rahmen dieser Auslobung (Realisierungsteil) bewusst verzichtet. In allen Planbereichen ist auf ein verträgliches Maß der Neubebauung in Bezug auf das Einfügen in den Bestand zu achten. In Planbereich 3 liegt in Richtung Zentrum Fasanenhof liegt eine dichtere Zeilenstruktur vor, hier ist eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß BauNVO bzgl. GFZ denkbar, soweit dies städtebaulich begründbar ist.

Aus städtebaulicher Sicht und vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung durch die A8 ist für die Planbereiche 1 und 2 eine maximal 3-4-geschossige Bebauung (max. 12 m Gebäudehöhe) und für den Planbereich 3 eine maximal 4-5-geschossige Bebauung möglich. Für die Flächen im Ideenteil ist ebenfalls eine maximal 3-4-geschossige Bebauung vorzusehen.

**Von den Wettbewerbsteilnehmern wird ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept erwartet, das respektvoll mit den bestehenden Qualitäten des Quartiers am Ehrlichweg umgeht und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern aufzeigt, wie eine angemessene und maßvolle Nachverdichtung aussehen kann, die situativ auf die Situation vor Ort reagiert.**

## **5.5 Erschließung, Parkierung**

Das Quartier liegt in einer Tempo 30-Zone und ist über die Bundesstraße und die Nord-Süd-Straße an die Autobahn (A 8) angebunden. Der öffentliche Nahverkehr hat mit der Stadtbahnhaltestelle Fasanenhof der U6 einen sehr guten Anschluss an die Stuttgarter Innenstadt. Die Buslinie 72 hat mehrere Haltestellen im Fasanenhof und verbindet den Stadtteil mit dem Bahnhof Möhringen.

Der ruhende Verkehr ist möglichst in Tiefgaragen unterzubringen. Stellplätze für Car-Sharingangebote sind vorzusehen. Im Rahmen des Wettbewerbs sind ein Stellplatz je Wohneinheit sowie Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Es besteht der Wunsch der Anwohner, dass zusätzliche Stellplätze zur freien Anmietung hergestellt werden.

Nach der seit 1. März 2015 gültigen Landesbauordnung Baden-Württemberg sind mindestens zwei Abstellplätze für Fahrräder pro Wohnung vorzusehen.

Der Fußweg zwischen der Postbau und der Friedenau ist als wichtiger Baustein des Fußwegenetzes zu erhalten. Der Fußweg, der bei der GWF zwischen den Bestandsgebäuden und den Garagenhöfen verläuft, soll direkt an den Ehrlichweg verlegt werden.

## **5.6 Freiflächengestaltung**

Von den Wettbewerbsteilnehmern wird im Lageplan für jeden Planbereich ein Vorschlag zur Gestaltung der Freiflächen (Freiflächenkonzept) unter größtmöglichem Erhalt des Baumbestandes erwartet. Der Ausschreibung ist in Anlage 9

eine Baumbestandserhebung beigelegt. Die im Plan nummerierten Bäume sind in der Tabelle mit Art, Stammumfang, Vitalität etc. beschrieben, so dass hieraus Rückschlüsse auf die Erhaltungswürdigkeit gezogen werden können. Bei der Ausgestaltung von Grünflächen wird als Ersatz für wegfallende Bäume besonderer Wert auf die Darstellung ausreichend großer, nicht unterbauter neuer Baumstandorte im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum gelegt.

Allgemein kommt im verdichteten Geschosswohnungsbau dem Wohnumfeld eine große Bedeutung zu. Gut gestaltete, gut auffindbare Hauszugänge und attraktive Zonen vor den Gebäuden werten die Wohnanlage erheblich auf. Erdgeschosswohnungen sollten, wo sinnvoll möglich, eine Gartenzuordnung erhalten, mit Gartenzugang von rückwärtigen Wegeflächen.

Für Kinder soll gemäß Landesbauordnung ein Kinderspielplatz jeweils für alle drei Planungsbereiche in ausreichender Größe und einer Lage, die eine gefahrlose Erreichbarkeit gewährleistet, nachgewiesen werden. Ggf. können auch vorhandene Spielplätze erneuert und attraktiver gestaltet werden. Diese Kinderspielplätze sollen innerhalb der Planungsbereiche liegen und nicht mit öffentlichen Spielflächen kombiniert werden.

Die Möglichkeit zur Unterbringung von Mietergärten soll aufgezeigt werden.

Die nicht zugeordneten Flächen für die Allgemeinheit (jeweilige Mieter der Baugenossenschaften) sollen Aufenthaltscharakter haben und Verweilmöglichkeiten bieten, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und unterstützen. Auf eine hochwertige Wohnumfeldgestaltung mit quartiersbezogenen Begegnungsräumen (Idee der Grüninseln und eines neuen Spielplatzes aus der Bürgerbeteiligung) wird besonderer Wert gelegt.

Müllstandorte sollen für die Bewohner gut erreichbar und möglichst ebenerdig oder in Tiefgaragen angeordnet werden. Die notwendigen Informationen zur Gestaltung und Abmessung der Anlagen können unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://www.stuttgart.de/aws/kundenservice>

Thema Standplatzberatung/Anforderungen an den Behälterstandplatz

Zufahrten bzw. notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr sollten berücksichtigt werden. Die Erdüberdeckung für Tiefgaragen ist mit mindestens 60 cm vorzusehen, soweit diese als Vegetationsfläche genutzt wird (s. auch Anlage 6.2 SIM Mindestqualitätsstandards). Bei der Planung der Tiefgaragen ist auf einen weitgehenden Erhalt der Bäume und Hecken zu

achten. Es werden Ideen für eine Niederschlagswasserbewirtschaftung (z. B. Mulden-Rigolen-System, Versickerung, oberirdische Ableitung o. ä.) für die einzelnen Baugrundstücke erwartet.

## **5.7 Energetische Standards**

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

Für den Wohnungsbau sind mindestens die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Hinweis: Als Planungsziel der Stadt Stuttgart ist eine deutliche Unterschreitung dieser Vorgaben bis hin zum klimaneutralen Gebäude ausdrücklich erwünscht.

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. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasanteil zu minimieren.

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

## **5.8 Immissionsschutz**

Die Gebäudehöhe sollte aus Immissionsschutzgründen im westlichen Teil des Ehrlichweges (Planbereich 1 und 2) 12 m nicht übersteigen, weil sonst die Lärmpegel in den obersten Geschossen zu hoch sind.

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr beeinträchtigt, so dass sich hier erhöhte Schallpegel ergeben. Das Gebiet ist fast flächendeckend relativ laut (55-60 dB(A) tags). Passive Schallschutzmaßnahmen und entsprechend angelegte Grundrisse werden erforderlich sein.

## **6. Ideenteil**

### **6.1 Öffentliche Flächen**

Die Straßen im Quartier haben bisher eine reine Erschließungsfunktion. Der Ehrlichweg soll zukünftig zumindest im Ansatz die Funktion einer Quartiersmitte erfüllen. Bei der Neugestaltung sollen nur die öffentlichen Flächen, die im Eigentum

der Stadt Stuttgart sind, in Anspruch genommen werden (s. Anlage 2). Wichtig ist es jedoch, die Übergänge zwischen den privaten und öffentlichen Freiflächen sensibel und deren Zuordnung ablesbar zu gestalten.

Die heute vorhandenen Straßenräume dürfen nicht verkleinert werden. Durch Neuordnung kann ggf. eine Optimierung bezüglich der Stellplätze erreicht werden. Die Straßenräume sollen ihre Grundfunktionen Fahrbahn, Parkierung, Gehweg beibehalten. Eine Aufwertung der Straßenräume ist erwünscht, sie sind fahrrad- und fußgängerfreundlich zu gestalten. Die Straßen liegen in einer Tempo-30-Zone, eigene Radverkehrsanlagen sind nicht erforderlich. Es wird ein innovativer Lösungsvorschlag gesucht, der einerseits der Bürgerempfehlung mit dem Wunsch nach mehr Stellplätzen Rechnung trägt und andererseits eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und seiner Aufenthaltsqualität ermöglicht.

Zusätzliche Bäume und weitere geeignete Grünelemente sowie öffentliche Aufenthaltsbereiche sind erwünscht, die sich angemessen in diesen gewachsenen Siedlungskörper integrieren lassen. Ziel ist es, für die öffentlichen Flächen ein Gestaltungskonzept zu erhalten, das als verbindendes Element das Quartier gestalterisch und funktional aufwertet und die Aufenthaltsqualität für die Bewohner verbessert.

## **6.2 Städtisches Grundstück Ehrlichweg 33/35**

Das städtische Grundstück Ehrlichweg 33/35 (Größe ca. 10 000 m<sup>2</sup>) ist der ehemalige Standort der Außenstelle der Fasanenhofschule. Nach dem Abbruch der Schulgebäude lag der östliche Teil der Fläche brach. Mitte 2016 wurden hier vier Systembauten zur Unterbringung von 243 Flüchtlingen errichtet. Es wird von einer Nutzungsdauer von 5 - 10 Jahren ausgegangen. Im westlichen Teil befindet sich ein Gebäudeprovisorium des Deutschen Roten Kreuzes, das aufgegeben werden kann. Hierfür soll ein Ersatz in der zukünftigen Bebauung untergebracht werden. Zur Orientierung kann der Bestand mit ca. 200 m<sup>2</sup>, davon zwei Gruppenräume, Büro, Küche, Sanitärräume etc. herangezogen werden. Das gesamte Grundstück wird im Norden durch den Ehrlichweg begrenzt, am Ende liegen ein Wendehammer und eine Garagenanlage. Östlich grenzt, nur durch einen Fußweg getrennt, das Grundstück der GWF (Planbereich 2) an. Im Süden verläuft die Stadtbahntrasse, anfänglich hinter einem begrünten Wall und senkt sich im weiteren Verlauf langsam durch einen Geländeeinschnitt zur Stadtbahnhaltestelle Fasanenhof hin ab. Südlich der Stadtbahntrasse verläuft die Autobahn A 8 mit einem begrünten Wall und einer darauf stehenden Lärmschutzwand. Das Grundstück ist sehr stark mit Verkehrslärm und im südwestlichen Bereich auch mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen belastet.

Ziel des Wettbewerbes ist es ein attraktives städtebauliches und architektonisches Konzept zu erhalten, das nach Aufgabe der Flüchtlingsunterkünfte eine Mischung aus Wohnungen, Gemeinbedarfseinrichtungen mit Sonderwohnformen für Menschen mit Behinderung (zwei barrierefreie Wohngemeinschaften mit mindestens 90 m<sup>2</sup> bzw. min. 120 m<sup>2</sup> für je 4-6 Bewohner) sowie eine Kindertageseinrichtung vorsieht. Die Gebäudehöhe sollte aus Immissionsschutzgründen 12 m nicht übersteigen, weil sonst die Lärmpegel in den obersten Geschossen zu hoch sind.

Die Bebauung soll in ein Freiraumkonzept eingebunden werden, das unterschiedlichen Nutzern Bewegungsräume und Aufenthaltsflächen bietet (Idee „Grüninseln“ aus Bürgerbeteiligung). Das Grundstück sollte in Anlehnung an die Umgebung gut durchgrünt werden und durch Baumpflanzungen und Grünstrukturen gegliedert werden. Die zukünftige Erschließung des Gebietes wird vom Ehrlichweg aus erfolgen, auf eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Stadtbahnhaltestelle und zum Europaplatz ist zu achten. Der wertvolle Baumbestand, insbesondere entlang des Ehrlichweges und des Fußweges sowie südlich der Flüchtlingsunterkünfte bis zur Stadtbahntrasse, ist weitgehend zu erhalten. Die unter Kapitel 5.2 – 5.8 Realisierungsteil genannten Planungsvorgaben gelten weitgehend auch für das städtische Grundstück.

#### **Kindertageseinrichtung**

Die Kindertagesstätte soll als Einrichtung für sechs Gruppen konzipiert werden und ist als zweigeschossiger Baukörper im Bereich westlich der temporären Flüchtlingsunterkünfte vorzusehen, so dass sie gegebenenfalls auch vorzeitig errichtet werden könnte. Ziel ist es, durch eine entsprechende Gebäudeorientierung eine lärmabschirmende Wirkung für die Außenspielflächen zu erreichen. Die entsprechenden Flächenbedarfe für das Gebäude und die Außenspielflächen sind in Anlage 8 dargestellt.

### **6.3 Flächen am Sautterweg**

Die Flächen östlich des Sautterweges sind in die Betrachtung einzubeziehen und auf eine mögliche Wohnnutzung zu prüfen. Es handelt sich um fünf Grundstücke (Flurstücke 7675, 7676, 7677, 7679 und 7681), die heute bereits versiegelt sind und zur Parkierung genutzt werden. Das mittlere Grundstück (Flurstücksnummer 7675) gehört verschiedenen Einzeleigentümern und wird daher kurz- bzw. mittelfristig voraussichtlich nicht zur Verfügung stehen. Im städtebaulichen Konzept sollte dieses Grundstück jedoch einbezogen werden und einen Baustein erhalten, der zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden kann. Die anderen Grundstücke sind im Eigentum zweier Baugenossenschaften und stünden für eine bauliche Nutzung zur Verfügung, wenn die Stellplätze an anderer Stelle bzw. in die Neubebauung integriert und zusammen

mit dem Neubedarf an Stellplätzen, untergebracht werden können. Bei den nördlichen Grundstücken am Sautterweg ist aufgrund des Grundstückszuschnittes besonderer Augenmerk auf die Abstandsflächen zu legen.

Die unter Kapitel 5.2 - 5.8 Realisierungsteil genannten Planungsvorgaben gelten weitgehend auch für die genannten Grundstücke am Sautterweg.

#### **6.4 Fläche am Bergiusweg**

Das Flurstück 7672 liegt am Bergiusweg, es befindet sich eine Garagenanlage darauf. Das Grundstück gehört einer Vielzahl von Einzeleigentümern und wird daher kurz- bzw. mittelfristig aller Voraussicht nach nicht zur Verfügung stehen. Es erscheint sinnvoll, auch wenn die Fläche in näherer Zukunft nicht aufgesiedelt werden kann, sie in das städtebauliche Konzept mit einzubeziehen. Die heute vorhandenen Stellplätze müssen an anderer Stelle oder integriert in eine Neubebauung auf dem Grundstück untergebracht werden. Die unter Kapitel 5.2 - 5.8 Realisierungsteil genannten Planungsvorgaben gelten weitgehend auch für das Grundstück am Bergiusweg.

**Teil C**

## Nutzungsvorgaben Objektplanung im Realisierungsteil

### Bauprogramm

Bezüglich Maß der baulichen Nutzung und für das Thema Gebäudehöhe gelten die Vorgaben aus Teil B insbesondere Abschnitt 5.4. Es werden Flachdächer, bzw. flach geneigte Dächer bis max. 10° bevorzugt, für die eine extensive Dachbegrünung vorzusehen ist.

Grundsätzlich gilt es im Sinne des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung in den Neubauten weitgehend Barrierefreiheit herzustellen. Aufzüge sind laut Aussage der Baugenossenschaft erst ab 4 Geschossen wirtschaftlich.

Wegfallende Stellplätze bzw. Garagen sowie die für die neu entstehenden Wohnungen baurechtlich notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohnung) sind in Tiefgaragen unterzubringen. Gemeinsame Tiefgaragenlösungen (z. B. Friedenau und Postbau, mit Zufahrt vom Sautterweg oder für die FLÜWO und VDK) sind denkbar.

### Planbereich 1 FLÜWO

- **Wohnungsgemeinde, Grundrisse**  
2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup>  
3-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 75 m<sup>2</sup>  
4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 90 m<sup>2</sup>
- **Freiflächen**  
attraktive

### VDK

- **Wohnungsgemeinde, Grundrisse**  
2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup>  
3-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 75 m<sup>2</sup>  
4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 90 m<sup>2</sup>

### Planbereich 2 GWF

- **Wohnungsgemeinde, Grundrisse**  
1-/2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 45 m<sup>2</sup>  
2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup>  
3-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 75 m<sup>2</sup>  
4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 90 m<sup>2</sup>

Wohnungsgemeinde pro Geschoss, ggf. Geschoss- oder hausweise durchmischt mit 2- und/oder 3-Spanner  
z. B. 1 x 75 m<sup>2</sup> + 1 x 90 m<sup>2</sup> oder 1 x 45 m<sup>2</sup> + 2 x 60 m<sup>2</sup> o. ä.

- **Freiflächen**  
Gestaltung zunächst frei. Hier liegen noch keine konkreten Planungen vor. Soll aber in Zusammenarbeit mit den Bestandsmietern erfolgen.

- **Sonstiges**

Bei Einhaltung der oben genannten maximalen Wohnungsgrößen, können auch der Bereich Sozialmietwohnungen und SIM abgedeckt werden.

### **Planbereich 3 Friedenau**

- **Wohnungsgemeinde, Grundrisse**

2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup>

3-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 75 m<sup>2</sup>

4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 90 m<sup>2</sup>

5-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 105 m<sup>2</sup>

- **Freiflächen**

Gestaltung zunächst frei. Hier liegen noch keine konkreten Planungen vor. Soll aber in Zusammenarbeit mit den Bestandsmietern erfolgen.

### **Postbau**

- **Wohnungsgemeinde, Grundrisse**

2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup>

3-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 75 m<sup>2</sup>

4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 90 m<sup>2</sup>

### **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 24. März 2011 (aktualisiert 04. April 2017) hat das Verfahren bzw. der Wettbewerb nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) zu erfolgen. Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wurden baupolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung aufgestellt.

Durch das SIM sollen 20 % der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden (Siehe Anlage 6, Grundsätze des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) vom 10. April 2014, Anlage 1 Konditionen zu SIM). Die Quote von 20 % für den geförderten Wohnungsbau ist auf die folgenden Förderprogramme der neuen Geschossfläche zu verteilen:

10 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen sind für **Sozialmietwohnungen** (SMW) vorzusehen. 10 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen sind für das Mietprogramm **Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher** (MME) zu verwenden.

Hierzu ist folgendes Wohnungsgemeinde innerhalb der Förderprogramme zu beachten:

## Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)

Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anteil der Wohnungen in %	Bemerkungen
Bis zu 2	< 45	Mind. 30	1) Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m <sup>2</sup> und für 2 Kinder mindestens 15 m <sup>2</sup> groß sein.
2 - 3	< 60	Max. 20	
3 - 4	< 75	Max. 20	
4 - 5	< 90	Mind. 30	
5 - 6	< 105		

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m<sup>2</sup> zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18040 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 <sup>2</sup>	Anteil der Wohnungen in %	Bemerkungen
Bis zu 2 <sup>1)</sup>	55 - 65	20	1) Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m <sup>2</sup> und für 2 Kinder mindestens 15 m <sup>2</sup> groß sein.
3 <sup>1)</sup>	70 - 80	20	
4 <sup>1)</sup>	85 - 95	50	
5 <sup>1)</sup>	95 - 105	10	

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18040 Teil Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen gebaut wird. Abweichungen sind im Benehmen mit der Stadt möglich.

Weiterhin sind die durch SIM vorgegebenen Stadtqualitäten in der Innenentwicklung zu beachten (Siehe Anlage 6, Grundsätze des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) v. 10. April 2014, Anlage 2, Stadtqualitäten in der Innenentwicklung zu SIM). Sie dienen als Richtschnur zur Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren.

## **Anlagen**

1. Luftbild/Schrägaufnahme
2. Übersicht Eigentumsverhältnisse
3. Übersichtsplan mit Abgrenzung Ideen- und Realisierungsteil und Planbereichen
4. Bauzonenplan
5. Datenblatt
6. SIM-Konditionen
7. Bürgerempfehlung
8. Raumprogramm Kindertageseinrichtung vier Gruppen
9. Übersicht Baumbestand
10. Zusammenfassung Lärmgutachten