



ENTWURF

„Wohnquartier Löwengarten“

Stand: 20.04.2022

Mehrfachbeauftragung „Wohnquartier Löwengarten“

Übersicht Zeitplan (VORLÄUFIG)

Beschluss Gemeinderat Auslobungstext

03.05.2022

Ausgabe und Versand der Aufgabenstellung

10.05.2022

Schriftliche Rückfragen bis

20.05.2022

Schriftliche Beantwortung der Rückfragen bis

10.06.2022

Abgabe Pläne

19.08.2022

Abgabe Modell

26.08.2022

Jurysitzung (voraussichtlich)

28.09.2022

Sämtliche zur Verfügung gestellte Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und ausschließlich für die Zwecke des Verfahrens zu verwenden. Eine Weitergabe der zur Verfügung gestellten Verfahrensunterlagen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers nicht zulässig.

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Verfahrensbetreuung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzverordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigen Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist. Jeder Teilnehmer willigt ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit diesem Verfahren aufgeführt und digital gespeichert werden. Nach Abschluss des Verfahrens können personenbezogene Daten auf Wunsch, durch formlose Mitteilung, gelöscht werden.

Übersicht Zeitplan (VORLÄUFIG)	2
TEIL A - ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN	6
1. Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung	6
2. Auftraggeberin und Verfahrensbetreuung.....	7
3. Gegenstand des Planungsverfahrens	8
4. Art des Verfahrens.....	8
4.1. Grundsätze	8
5. Teilnehmende.....	9
6. Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung.....	9
6.1. Fachpreisrichter*innen.....	9
6.2. Sachpreisrichter*innen.....	10
6.3. Stellvertretende Fachpreisrichter*innen	10
6.4. Stellvertretende Sachpreisrichter*innen	10
6.5. Sachverständige Berater*innen	10
6.6. Vorprüfung	11
7. Ausgabe der Unterlagen.....	11
8. Verfahrenstermine	12
8.1. Rückfragen.....	12
8.2. Einlieferung und Abgabe	12
8.3. Digitale Abgabe	13
8.4. Abgabe Planunterlagen und Modell.....	13
8.5. Sitzung des Preisgerichts	14
9. Geforderte Leistungen	14
9.1. Formales	14
9.2. Kennzeichnung	14
9.3. Abgabeleistungen.....	14
9.4. Zulassung und Beurteilung der Arbeiten.....	18
9.5. Bearbeitungshonorar und Prämierung	19
9.6. Weitere Bearbeitung.....	19

9.7.	Eigentum und Nutzung.....	20
9.8.	Abschluss des Verfahrens.....	20
TEIL B Wettbewerbsinhalt und Wettbewerbsaufgabe.....		21
10.	Rahmenbedingungen	21
10.1.	Die Stadt Kornwestheim.....	21
10.2.	Plangebiet.....	21
10.3.	Erschließung des Plangebietes	24
10.4.	Topografie	24
10.5.	Denkmalschutz	24
10.6.	Baugrund und Altlasten.....	24
10.7.	Schalltechnische Untersuchung	25
10.8.	Klimatologie.....	25
10.9.	Umweltbelange	25
11.	Aufgabenstellung.....	25
11.1.	Allgemeine Ziele	25
11.2.	Stadträumliche und funktionale Anforderungen	26
11.3.	Nutzungsprogramm.....	27
11.4.	Gebäudegestaltung	29
11.5.	Weitere Vorgaben	30

TEIL A - ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung

Mit der Mehrfachbeauftragung möchte die Fa. Wohnbau Layher GmbH & Co.KG als Ausloberin eine optimale Konzeption zur Entwicklung der Grundstücksflächen entlang der Ludwigsburger Straße und Jakobstraße finden. In dem topographisch anspruchsvollen und zentral gelegenen Bereich soll eine Wohnbebauung mit gewerblichem Anteil im EG realisiert werden.

Im Rahmen einer Planungskonkurrenz wird eine städtebaulich und architektonisch überzeugende sowie gestalterisch, funktional, sozial, ökologisch und ökonomisch umsetzbare Lösung gesucht.

Der Planbereich befindet sich direkt angrenzend an die zentrale Innenstadt von Kornwestheim. Aufgrund der zentralen Lage sowie der besonderen städtebaulichen Situation in direkter Nachbarschaft zum in östlicher Richtung anschließenden „Alten Ortskern“ soll sich die Neubebauung in die umgebende Bebauungsstruktur vermittelnd einfügen. Der „Alte Ortskern“ beschreibt das Quartier östlich der Ludwigsburger Straße und nördlich und südlich der Lange Straße.

Die Entwicklungsfläche setzt sich aus den städtischen Flurstücken 8 und 9 mit einem Messgehalt von ca. 1.129qm sowie aus den Flurstücken 4, 6, 6/2 und 6/3 („Löwengarten“) mit einem Messgehalt von ca. 2.670qm im Besitz der Layher Wohnbau zusammen. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von rund 3.799qm.

Auf Grundlage der Entwürfe bzw. der Wettbewerbsergebnisse wird ein Bebauungsplan im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Kornwestheim aufgestellt.

Die Durchführung des Verfahrens der Mehrfachbeauftragung ist an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) angelehnt.

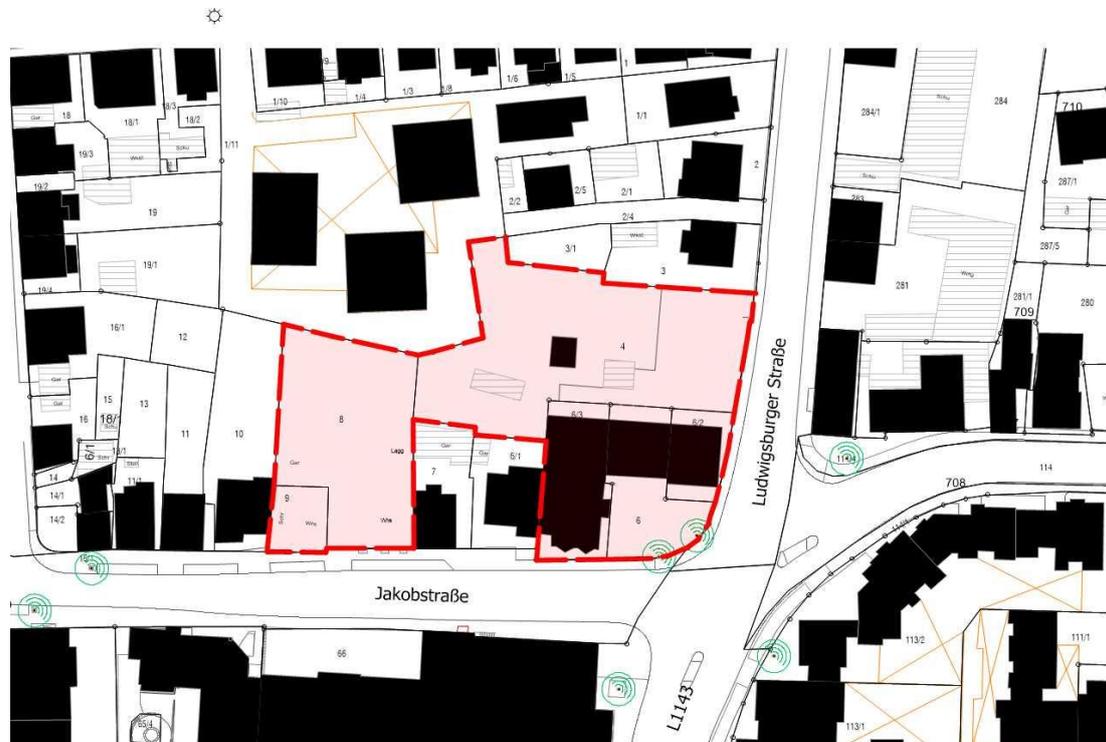


Abb. 01 Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets

2. Auftraggeberin und Verfahrensbetreuung

Auftraggeberin (AG) ist die:

Wohnbau Layher GmbH & Co.KG
Riedstraße 1
74354 Besigheim
Fon: 07143 / 80 55 0
info@layher-wohnbau.de
vertreten durch deren Geschäftsführer

Die Betreuung der Planungskonkurrenz erfolgt durch:

ISA Internationales Stadtbauatelier
Furtbachstraße 10
70178 Stuttgart
Fon: + 49.711.64030-31
kontakt@stadtbauatelier.de

3. Gegenstand des Planungsverfahrens

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist die Erarbeitung eines zu realisierenden Neubauvorhabens für die Flurstücke 4, 6, 6/2, 6/3, 8 und 9.

Bei den Flurstücken „Löwengarten“ (Flst. 4, 6, 6/2, 6/3) ist eine Wohnnutzung vorgesehen, die Erdgeschosszone ist vorwiegend für Nutzungen der Dienstleistung vorbehalten.

Für die städtischen Flurstücke 8 und 9 ist ein Wohnraumkonzept, welches sich speziell an die Bedürfnisse von älteren Bürger*innen richtet, Zielvorgabe.

Die Aufgabenstellung wird in Teil B – Beschreibung der Aufgabe ausführlich erläutert.

4. Art des Verfahrens

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung, und ist für die Ausloberin, die Teilnehmenden sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

Der Wettbewerb ist in Form einer Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Insgesamt werden vier Büros eingeladen.

Der Wettbewerb wird als einstufiges Verfahren durchgeführt. Die Teilnehmenden bleiben bis zum Abschluss des Verfahrens anonym.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmenden erfolgt über E-Mail.

4.1. Grundsätze

Die Verfahrensbedingungen sind für den Auftraggeber, für teilnehmende Planungsbüros sowie für alle weiteren Beteiligten verbindlich.

Jeder Teilnehmende willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung in die Bedingungen des in dieser Aufgabenstellung beschriebenen Verfahrens ein.

Sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und ausschließlich für die Zwecke des Verfahrens zu verwenden. Eine Weitergabe der zur

Verfügung gestellten Verfahrensunterlagen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers nicht zulässig.

5. **Teilnehmende**

Zur Teilnahme sind folgende Büros eingeladen: Die Auflistung erfolgt nach dem Alphabet.

- ARP Architekten Partnerschaft, Stuttgart
- hjp Architekten, Kornwestheim
- LEHENDrei | Architektur Stadtplanung, Stuttgart
- Werkgemeinschaft HHK Architekten, Stuttgart

Die Teilnehmenden können Arbeitsgemeinschaften bilden. Federführend ist das oben genannte, eingeladene Büro. Die Teilnehmenden können zudem weitere Fachplaner*innen hinzuziehen.

Die Beauftragung und Einbindung (z. B. das Bereitstellen von Unterlagen, Vergütung) innerhalb einer Arbeitsgemeinschaft liegt ausschließlich in der Hand der Arbeitsgemeinschaft und erfolgt im Innenverhältnis zwischen den oben beauftragten Planungsbüros und Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft bzw. den Fachplanern.

6. **Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung**

Zur Bewertung der eingereichten Arbeiten ist ein Preisgericht in folgender Zusammensetzung gebildet. Das Preisgericht hat bei der Erstellung der endgültigen Aufgabenstellung mitgewirkt.

Die Bewertung der Arbeiten erfolgt in einer nichtöffentlichen Sitzung.

6.1. **Fachpreisrichter*innen**

Stimmberechtigt,

1. Prof. Dipl.- Ing. Mathias Hähmig, Architekt und Stadtplaner, Tübingen
2. Dipl.-Ing. Regina Kohlmayer, Architektin, Stuttgart
3. Erster Bürgermeister Daniel Güthler, Stadt Kornwestheim

6.2. Sachpreisrichter*innen

Stimmberechtigt,

1. Oberbürgermeisterin Ursula Keck
2. N.N, Wohnbau Layher
3. N.N, Wohnbau Layher
4. N.N, Wohnbau Layher
5. N.N. Stadtrat Bündnis 90/Die Grünen/Die Linke
6. N.N. Stadtrat CDU
7. N.N. Stadtrat SPD
8. N.N. Stadtrat Freie Wähler
9. N.N. Stadtrat FDP

6.3. Stellvertretende Fachpreisrichter*innen

1. Prof. Dipl.- Ing. Michel Roeder
2. Prof. Dipl.- Ing. Jens Oberst

6.4. Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

1. N.N. Stadtrat Bündnis 90/ Die Grünen/Die Linke
2. N.N. Stadtrat CDU
3. N.N. Stadtrat SPD
4. N.N. Stadtrat Freie Wähler
5. N.N. Stadtrat FDP

6.5. Sachverständige Berater*innen

Nicht anwesend,

1. Schallschutz: Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik
2. Verkehr: Verkehrsplanung Link
3. Klimatologie: GEO-NET Umweltconsulting GmbH

6.6. Vorprüfung

Alle eingereichten Arbeiten werden nach den gleichen Gesichtspunkten geprüft. Das Ergebnis der Vorprüfung wird in einer wertungsfreien Form in einem Bericht zusammengefasst.

Der Vorprüfbericht wird ausschließlich dem Preisgericht zur Verfügung gestellt.

Die Vorprüfung erfolgt durch:

ISA Internationales Stadtbauatelier
Furtbachstraße 10
70178 Stuttgart

Weitere Vorprüfer*innen können durch die Auftraggeberin nach Bedarf ernannt werden.

7. Ausgabe der Unterlagen

Die Planungsgrundlagen bestehen aus folgenden Unterlagen:

- Auslobung
- Anlage 1 – Abgrenzungsplan
- Anlage 2 – Luftbild Grundstück
- Anlage 3 – Planauskunft mit Höhenlinien
- Anlage 4 – digitale Grundlage (dwg)
- Anlage 5 – Modellbaugrundlage (dwg)
- Anlage 6 – Leitungsplan
- Anlage 7 – Fotos des Plangebiets und Umgebung
- Anlage 8 – Stellungnahme Klimatologie
- Anlage 9 – Stellungnahme Lärmschutzgutachten
- Anlage 10 – Berechnungsblatt
- Anlage 11 – Verfassererklärung
- Anlage 12 – Trafostation
- Anlage 13 – Grunderwerb Radwegausbau (pdf+dwg)
- Anlage 14 – Baugrundgutachten, Flst. 8 und 9

Die Auslobung als auch die Anlagen werden am **10.05.2022** an die eingeladenen Teilnehmenden digital über einen Downloadlink zur Verfügung gestellt. Der Link wird per E-Mail an die teilnehmenden Büros versandt.

8. Verfahrenstermine

8.1. Rückfragen

Rückfragen zur Aufgabenstellung sowie zum Verfahren können schriftlich bis einschließlich Freitag, den **20.05.2022** an die Wettbewerbsbetreuung unter der folgenden E-Mail-Adresse gesendet werden:

loewengarten@stadtbauatelier.de

Es können nur fristgerecht eingereichte, schriftliche Rückfragen vom Auftraggeber bzw. vom Wettbewerbsbetreuer in Abstimmung mit dem Beurteilungsgremium beantwortet werden.

Die Rückfragenbeantwortung wird allen Beteiligten bis voraussichtlich Freitag, den **10.06.2022** per E-Mail zugesandt und wird so verbindlicher Bestandteil der Aufgabenstellung.

Eine gemeinsame Ortsbegehung ist nicht geplant. Das Plangebiet kann selbstständig, auf eigene Gefahr besichtigt werden.

8.2. Einlieferung und Abgabe

Die Arbeiten bzw. Wettbewerbsleistungen (bis auf das Modell) müssen spätestens am **Freitag, den 19.08.2022** bis 17:00 Uhr bei

ISA Internationales Stadtbauatelier
Furtbachstraße. 10
70178 Stuttgart

eingegangen sein.

Bei Zustellung per Post ist die Anschrift des Empfängers (ISA Internationales Stadtbauatelier Stuttgart) als Absender zu verwenden. Als Einlieferungszeitpunkt gilt der Poststempel.

Der Teilnehmende hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung

mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, wird der Teilnehmende nachträglich ausgeschlossen.

Das Modell muss spätestens am Freitag, den **26.08.2022** bis 17:00 Uhr bei o.g. Adresse vorliegen.

Die Wettbewerbsarbeiten sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf den Verfasser, nur mit der Kennzahl, einzureichen.

Die fristgerechte Einlieferung bei ISA Internationales Stadtbauatelier wird durch eine auf der Empfangsbestätigung vermerkten Zeitangabe dokumentiert.

8.3. Digitale Abgabe

Auf einem Datenträger (CD oder USB-Stick):

- Präsentationspläne im Dateiformat JPG und PDF (im Original und als Verkleinerung auf das Format DIN A3, 300 DPI)
- sämtliche vektorisierte Plandarstellungen im Dateiformat DWG / DXF (Auto-CAD bis Version 2015) oder VWX (Vectorworks bis Version 2017)
- sämtliche Pixelgrafiken im Dateiformat JPG und PDF
- Erläuterungsbericht im Dateiformat DOC/DOCX und PDF
- Berechnungsblatt als EXCEL-Datei und PDF
- Digitale Prüfpläne, die Flächen zur Berechnung der städtebaulichen Kennwerte im Berechnungsformblatt (**Anlage 10**) sind als Nachweis in einem digitalen Lageplan in leicht nachprüfbarer Weise farblich differenziert darzustellen. Format DXF / DWG und PDF.

8.4. Abgabe Planunterlagen und Modell

Die analoge Abgabe umfasst:

- einen Satz Präsentationspläne auf Papier DIN A0, gerollt
- einen zweiten Satz Präsentationspläne zur Vorprüfung DIN A0, gerollt oder gefaltet auf DIN A4
- einen Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- Erläuterungsbericht auf max. 3 DIN A4-Seiten, einfach, min. Schriftgröße 11 pt.

8.5. Sitzung des Preisgerichts

Die Sitzung des nichtöffentlichen Preisgerichts findet voraussichtlich am **28.09.2022** statt.

Das organisierende Büro Internationales Stadtbauatelier behält sich vor, in Abstimmung mit der Ausloberin sowie dem Preisgericht den Ablauf der Sitzung ggf. den Sicherheitsanforderungen der Corona-Situation anzupassen, wie z.B. eine digitale Projektion der Pläne in Ergänzung zu den Rundgängen.

9. Geforderte Leistungen

9.1. Formales

Jeder Teilnehmende bzw. jede Arbeitsgemeinschaft darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Überplanungen angrenzender Randbereiche des Plangebiets zur Unterstützung des jeweiligen stadträumlichen Entwurfskonzepts sind nicht zugelassen.

Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

9.2. Kennzeichnung

Die Abgabe der Beiträge erfolgt anonym.

Die Teilnehmenden haben ihre Arbeiten in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen arabischen Kennzahl (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu kennzeichnen. Alle Abgaben sind mit dieser Kennzahl zu versehen.

Auf den digitalen Unterlagen sind alle Hinweise auf die Verfasser zu löschen.

9.3. Abgabeleistungen

Es dürfen maximal 4 Präsentationspläne in DIN A0 Hochformat abgegeben werden. Alle Pläne sind zu norden und mit Maßstab zu versehen. Die eingereichten Präsentationspläne werden bei der Sitzung des Preisgerichts aufgehängt. Die Reihenfolge der Pläne ist durch eine Nummerierung anzugeben. Die Planungsleistungen sind zusätzlich in digitaler Form (**vgl. Kap. 8.3**) mit allen Plänen und Berechnungen

abzugeben.

Im Einzelnen werden von den Teilnehmenden folgende Leistungen gefordert:

Schematische Darstellungen des konzeptionellen Ansatzes, ohne Maßstab

Mit Aussagen zu:

- städtebaulicher Leitidee
- Nutzungskonzept
- Freiraumkonzept
- Erschließungskonzept
- Höhenentwicklung der Gebäude und Umgang mit der Topographie
- Energiekonzept
- Ökologisches Konzept

Schwarzplan im Maßstab 1:2000

Darstellung eines erweiterten Umgriff als Schwarzplan.

Lageplan im Maßstab 1:500

Mit Darstellung folgender Inhalte:

- Dachaufsicht mit Anzahl der Geschosse
- Differenzierung der Freiflächen (befestigte und unbefestigte), Grünflächen, Spielflächen etc.
- Gebäudeeingänge
- Erschließungsflächen sowie Stellplätze: Darstellung der Unterbringung des ruhenden Kfz- und Radverkehrs mit jeweiliger Angabe zur Zahl der Stellplätze
- Aussagen zu Nutzungen

Beim Lageplan muss die angrenzende Bebauung, insbesondere die gegenüberliegende Bebauung an der Jakobstraße, Ludwigsburger Straße und der Stuttgarter Straße dargestellt werden. Wichtig ist die Darstellung der stadträumlichen Ecksituation an der Kreuzung Ludwigsburger Str. – Stuttgarter Str. / Jakobstraße - Langestraße.

Fassadenabwicklungen im Maßstab 1:500

Zwei Fassadenabwicklungen:

- entlang der Jakobstraße
- entlang der Ludwigsburger Straße

Darstellung der städtebaulichen Einbindung als Fassadenabwicklung mit direkter Nachbarbebauung.

Städtebauliche Schnitte im Maßstab 1:500:

- Schnitt Nord-Süd durch das Plangebiet, Lage nach Bedarf Schnitt Ost-West durch das Plangebiet, Lage nach Bedarf
- mit jeweils der Darstellung der Veränderung vom bestehenden zum geplanten Geländeverlauf, der Gebäudehöhe mit Höhenangabe bis zur höchsten Dachkante

Darstellung von zwei Gebäudetypologien im Maßstab 1:200

Grundrisse:

- Alle Grundrisse von zwei Gebäudetypologien
- Darstellung der Wohnungsgrößen, Wohnungsanzahl, Wohnfläche in m², Raumgröße in m², Einschrieb der vorgesehenen Nutzungen bzw. Funktionen

Zwei Schnitte je Typologie (Nord-Süd, Ost-West)

- Darstellung der Anpassung der Grundrisse zur Topographie
- Darstellung der vertikalen Erschließung
- Darstellung der Dachgestaltung

Ansichten:

- Darstellung der Fassaden und ihrer Elemente
- Angabe zur Materialität und Farbe

Perspektivische Darstellungen

Es sind drei Illustrationen als perspektivische Darstellung mit einer Größe von jeweils DIN A3 (Handskizze / einfache Visualisierung) zum besseren Verständnis der Einbettung in den städtebaulichen Kontext gefordert. Fotorealistische Darstellungen sind ausgeschlossen.

- Vogelperspektive aus südöstlicher Richtung
- Straßenraumperspektive Langstraße in Richtung Jakobstraße
- Straßenraumperspektive in Richtung Ludwigsburger Straße

Bei mindestens einer der Straßenraumperspektiven ist die neue Ecksituation Jakobstraße / Ludwigsburger Straße darzustellen. Die exakten Standorte sind entwurfsabhängig durch die teilnehmenden Büros festzulegen.

Modell 1:500

Massenmodell in weiß auf versendetem Einsatzmodell.

Das Umgebungsmodell kann nach Terminabsprache bei der Firma Wohnbau Layher GmbH & Co.KG besichtigt werden.

Berechnungsblatt

Siehe **Anlage 10** mit allen geforderten Kennwerten. Gedruckt und Digital als EXCEL-Datei.

Erläuterungsbericht

Zur Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen wird ein Erläuterungsbericht zur vorgelegten Arbeit in Textform gefordert. Es dürfen maximal 3 Din A4 Seiten mit Schriftgröße 11 eingereicht werden.

Auf folgende Themen ist in der Beschreibung einzugehen:

- Städtebauliches Konzept:
 - Insbesondere zur Einbindung in die bestehende städtebauliche Situation
 - sowie geplante Auswirkung der Neubebauung auf die Platzsituation /Ecksituation Jakobstraße / Ludwigsburger Straße
 - Dachlandschaft
 - Höhenentwicklung der Gebäude und Umgang mit der Topographie
 - Freiraumorganisation und mögliche Gemeinschaftsflächen
 - Ökologisches Konzept / Umgang mit klimaökologischen Rahmenbedingungen

- Gebäudekonzept:
 - Wohnungsangebot und Verteilung
 - Funktions- und Nutzungsverteilung
 - Materialwahl
 - Energiekonzept und geplanter energetischer Standard
 - Gebäude Ökologie (Fassadenbegrünung, etc.)
 - Nachhaltige Fassadengestaltung (Fassadenbegrünung etc.)
 - Erschließung und Barrierefreiheit
 - Organisation und Anbindung des ruhenden Verkehrs
 - Verzeichnis eingereicherter Unterlagen

Ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen im Format DIN A4 ist als Ausdruck beizufügen.

Verfassererklärung

Diese muss von den teilnahmeberechtigten Verfassern eigenhändig unterschrieben werden. Bei Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften genügt die Unterschrift eines berechtigten Vertreters. Der bevollmächtigte Vertreter ist zu benennen.

Angaben der Versicherung der Urheberschaft (Verfassererklärung) gemäß **Anlage 11**. In der Verfassererklärung geben die Teilnehmenden ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Mit ihrer Unterschrift versichern die Verfahrensteilnehmer ihre geistige Urheberschaft des eingereichten Beitrags. Die Verfassererklärung ist unterschrieben, in einem mit der Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

Für eine Ausstellung der Arbeiten wird zusätzlich eine Karte im DIN A5-Format mit Namen der Verfasser sowie aller Beteiligten erbeten.

9.4. Zulassung und Beurteilung der Arbeiten

Zulassung der Arbeiten

Das Beurteilungsgremium lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, welche:

- bei der Vorprüfung fristgerecht eingegangen sind
- in der Auslobung den geforderten, formalen Bedingungen entsprechen
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz erkennen lassen
- im wesentlichen Teil dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt anhand der folgenden Kriterien:

- Städtebauliche Gesamtidee, Einbindung im städtebaulichen Kontext
- Gestalterische und räumliche Qualität des Quartiers
- Gestaltung der Baukörper und Fassadengestaltung
- Qualität der Gebäudegestaltung und Funktion
- Wohnqualität: Wohnungsgrundrisse und Wohnungsmix
- Wirtschaftlichkeit
- Ökologisches Konzept / Umgang mit klimaökologischen Rahmenbedingungen

Die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Rangfolge dar und kann durch das Preisgericht präzisiert und verfeinert werden.

9.5. Bearbeitungshonorar und Prämierung

Die Vorhabenträgerin stellt für Preise sowie ggf. Bearbeitungshonorare einen Betrag von 86.000,00 Euro (Netto) zur Verfügung.

Alle Teilnehmer*innen erhalten bei Abgabe einer prüffähigen und fristgerecht eingegangenen Arbeit, welche durch das Beurteilungsgremium zugelassen wurde, ein Bearbeitungshonorar von 9.000,00 Euro (Netto).

Die Wettbewerbssumme wird wie folgt aufgeteilt:

Platz 1.	25.000€
Platz 2.	15.000€
Platz 3.	10.000€

Es liegt im Ermessen des Preisgerichts, einstimmig eine andere Verteilung der Preisgelder zu beschließen oder Preisgruppen zu bilden.

9.6. Weitere Bearbeitung

Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung gibt das Preisgericht eine Empfehlung an den Gemeinderat, welche als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes dienen wird.

Unter Berücksichtigung der Entscheidung des Gemeinderats zur Bauleitplanung beabsichtigt die Ausloberin mit Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts einen der Preisträger*innen mit der weiteren Planung für die Bebauung der Flurstücke 4, 6, 6/2 und 6/3 („Löwengarten“) zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht.

Die weitere Planung umfasst mindestens die Leistungen der HOAI § 34 HOAI bis Leistungsphase 4. In der Mehrfachbearbeitung erbrachte Leistungen werden bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet.

Die endgültige Entscheidung über die Beauftragung obliegt der Wohnbau Layher. Ein Rechtsanspruch auf einen späteren Auftrag wird ausgeschlossen.

Über das weitere Vorgehen bei der Entwicklung der städtischen Flurstücke 8 und 9

entscheidet der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim.

9.7. Eigentum und Nutzung

Alle prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt. Das Urheberrecht bleibt erhalten. Das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleibt den Verfassern*innen erhalten.

Nach Abschluss des Verfahrens können die eingereichten Arbeiten ohne weitere Vergütung durch die Ausloberin ausgestellt, dokumentiert und in jedweder Form veröffentlicht werden. Diese Berechtigung gilt auch für die Stadt Kornwestheim.

Die Teilnehmer*innen garantieren den Bestand der Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsrechte für die Planunterlagen der eingereichten Arbeit.

Die Ergebnisse dürfen von der Stadt Kornwestheim als Grundlage zur Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung verwendet werden.

Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Verfahrensteilnehmern, die bei einer Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

9.8. Abschluss des Verfahrens

Bekanntgabe der Ergebnisse

Unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung wird den Teilnehmer*innen das Ergebnis des Verfahrens durch die Übersendung des Protokolls über die Sitzung des Preisgerichts mitgeteilt. Eine telefonische Benachrichtigung wird angestrebt.

Die eingereichten Arbeiten werden voraussichtlich öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitpunkt werden noch bekannt gegeben. Die Stadt Kornwestheim beabsichtigt, die Ergebnisse des Verfahrens einschließlich der eingereichten Pläne in öffentlichen Stadtratsvorlagen und ggf. auf ihren Internetseiten darzustellen. Dabei sollen Namen von Teilnehmern und Beteiligten genannt werden. Sollten Sie mit der Nennung Ihres Namens nicht einverstanden sein, teilen Sie dies bitte der Verfahrensbetreuung möglichst frühzeitig mit.

Prüfung

Entscheidungen des Preisgerichts sind endgültig und unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

TEIL B Wettbewerbsinhalt und Wettbewerbsaufgabe

10. Rahmenbedingungen

10.1. Die Stadt Kornwestheim

Kornwestheim hat 33.743 Einwohner (Stand 2020, Quelle: Statistisches Landesamt) und liegt an der nordwestlichen Stadtgrenze Stuttgarts im Landkreis Ludwigsburg. Gemeinsam mit Ludwigsburg bildet Kornwestheim ein wichtiges Mittelzentrum in der Region Stuttgart. Landschaftlich liegt die Stadt Kornwestheim am südlichen Ende des Neckarbeckens am Rand des Strohgäus.

Das Planungsgebiet befindet sich im Kornwestheimer Kernstadtbereich und liegt etwa 10 Gehminuten vom S-Bahnhof entfernt. Angebote der Nahversorgung, des Einzelhandels und der Dienstleistung im zentralen Innenstadtbereich entlang der Bahnhof- und Güterbahnhofstraße sind in 5 Gehminuten erreichbar.

Kornwestheim verfügt über gute Verkehrsanbindungen. Ein direkter Anschluss an das überregionale Straßennetz ist durch die B27 gegeben, der ÖPNV ist durch die S-Bahnlinien S4 und S5 sichergestellt. Mit der S-Bahn ist das Stuttgarter Stadtzentrum in rund 20 Minuten zu erreichen. Die Bushaltestelle „An der Wette“ liegt in ca. 50m Entfernung südlich des Planungsgebiets.

Als wachsende Stadt in der Region Stuttgart steht Kornwestheim vor der großen Aufgabe der Wohnraumschaffung im Kontext einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung.

10.2. Plangebiet

Das Planungsgebiet besteht aus insgesamt sechs Parzellen, den Flurstücken 4, 6, 6/2, 6/3 („Löwengarten“) sowie den städtischen Flurstücken 8 und 9. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von rund 3.799qm

Der östliche Teil des Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die deutlich ansteigende topografische Situation. Hier hat sich im Laufe der Jahre ein Grünraum mit Gehölzbestand entwickelt. Aufgrund seiner ehemaligen Vornutzung als Biergarten der gegenüberliegenden Gaststätte „Löwen“ (Ludwigsburger Straße Nr. 2) wird der Bereich

umgangssprachlich auch als „Löwengarten“ bezeichnet. Die städtischen Flurstücke 8 und 9 liegen höhenmäßig auf Straßenniveau. Der Höhenunterschied zu den nördlich angrenzenden Bereichen wird aber durch die vorhandene Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze deutlich.

Der FNP 2030 weist die Entwicklungsfläche als Gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 ermöglicht eine 2-3 geschossige Bebauung. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind aber nicht relevant, da das Wettbewerbsergebnis die Grundlage für einen neuen Bebauungsplan bildet.

Die Bestandsgebäude im Planungsgebiet (Flst. 4, 6, 6/2, 6/3) sollen entfallen. Hierbei handelt es sich um eine Gebäudegruppe aus Geschosswohnungsbauten mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Aktuell sind bis auf eine Zahnarztpraxis alle Mieter bereits umgezogen.

Die Bebauung auf den Parzellen Nr.7 und Nr. 6/1 bleibt erhalten und darf nicht überplant werden. Von einem Gebäudeanschluss an die fensterlosen Feuerschutzwände, westlich bei Flurstück Nr. 7 und östlich bei Nr. 6/1 ist auszugehen.

Auch das Gebäude Jakobstraße Hausnr. 12 bleibt erhalten. Ein Anbau an die fensterlose Brandschutzwand von Hausnr. 12 ist grundsätzlich denkbar.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus. So finden sich historische Gebäude (z.B. Ludwigsburger Straße Nr.2 und Nr. 8), typische Geschosswohnungsgebäude aus der 70er und 80er Jahren sowie eine Neuentwicklung aus dem letzten Jahrzehnt in der Blockmitte. Die Gebäude besitzen in der Regel drei Vollgeschosse. Gegenüber, im Süden des Plangebietes, befindet sich das Wette Center, ein ebenfalls zeittypisches Einkaufszentrum aus dem Jahr 1978.

Aufgrund einer geplanten Umgestaltung der Jakobstraße und Ludwigsburger Straße soll die Grundstücksgrenze auf den Flurstücken Nr. 4, Nr. 6, Nr. 6/2, Nr. 6/3 sowie 9 straßenseitig zurückversetzt werden. Der Versatz ist als gedachte Baugrenze zwingend einzuhalten.

10.3. Erschließung des Plangebietes

Eine Aufgabe des Wettbewerbs ist es eine Lösung zu entwickeln, die sowohl 2 getrennt erschlossene Tiefgaragen als auch eine zusammenhängende Tiefgarage mit ausschließlicher Ein- und Ausfahrt an der Jakobstraße ermöglicht. Im Falle von zwei getrennten Tiefgaragen darf die Erschließung der städtischen Grundstücke (Flst. 8 und 9) nur über die Jakobstraße erfolgen. Die Erschließung der Flurstücke 4,6, 6/2 und 6/3 („Löwengarten“) darf in diesem Fall nur über das Flurstück Nr. 4 an der nördlichen Grundstücksgrenze über die Ludwigsburger Straße erfolgen, umso den Abstand zur Lichtsignalanlage wahren zu können.

Da in der Ludwigsburger Straße, aufgrund der durch die Straßensteigung zu erwartenden hohen Geschwindigkeiten der bergab fahrenden Fahrradfahrer, von einem hohen Konfliktpotenzial in Bezug auf direkte Grundstücks Zu- und Ausfahrten auszugehen ist.

10.4. Topografie

Das Plangebiet fällt stark von Norden nach Süden um rund 5m ab. Als Planungsgrundlage können die Höhendaten des Grundstücks sowie die der angrenzenden Bebauung und der angrenzenden Verkehrsflächen aus den **Anlagen 3 und 4** entnommen werden.

10.5. Denkmalschutz

Es sind keine Auflagen bekannt.

10.6. Baugrund und Altlasten

Auf den Flurstücken des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt. Eine Baugrunduntersuchung für die Grundstücke „Löwengarten“ wird nach diesem Wettbewerb durchgeführt. Für den Bereich der städtischen Grundstücke Flst. 8 und 9 liegt eine Baugrunduntersuchung vor (**s. Anlage 14**).

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist aufgrund der Gebäude im Bestand gewährleistet. Aktuell besteht kein Anschluss an das Fernwärmenetz. Perspektivisch, jedoch außerhalb des Realisierungszeitraum, ist mit einem Fernwärmeanschluss zu rechnen.

Eine Trafostation mit den Maßen 5m x 2,5m X 2,5m (Höhe) ist im Planungsgebiet vorzusehen. Eine Integration in die Gebäude ist denkbar, jedoch muss die Zugänglichkeit durch die Stadtwerke gewährleistet sein. (Siehe Anlage Nr. 12)

10.7. Schalltechnische Untersuchung

Für den Planbereich wurde vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud, Stuttgart eine Stellungnahme mit Hinweisen zur schalltechnischen Optimierung einer baulichen Entwicklung erarbeitet. Das Gutachten ist in der **Anlage Nr. 8** beigefügt. Aufgrund der hohen Verkehrsstärke auf den angrenzenden Straßen (Jakobstraße und Ludwigsburger Straße) sowie dem Kreuzungsbereich kommt es zu einer Überschreitung der Grenzwerte. Um ein gesundes Wohnumfeld zu gewährleisten, sind die vorgeschlagenen Maßnahmen der schalltechnischen Stellungnahme (Anlage 9) zu beachten.

10.8. Klimatologie

Für den Planbereich wurde vom Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover eine Stellungnahme mit Hinweisen zur klimaökologischen Optimierung einer baulichen Entwicklung erarbeitet. Das Gutachten ist in der **Anlage Nr. 8** beigefügt. Siehe hierzu auch Punkt 11.5 „Klimaökologie“

10.9. Umweltbelange

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll ein Artenschutz-Gutachten erarbeitet werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht Teil dieses Verfahrens.

11. Aufgabenstellung

11.1. Allgemeine Ziele

Durch die Mehrfachbeauftragung wird eine städtebauliche und architektonische Konzeption zur Entwicklung des Planungsgebiets „Löwengarten“ sowie der städtischen Grundstücksflächen, Flurstücke 8 und 9 gesucht. Die Neubebauung soll sich in die umgebende Bebauungsstruktur vermittelnd einfügen, so dass sie gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden die bestehende Blockrandbebauung abrundet, ein attraktives und gleichzeitig zeitgemäß verdichtetes „Quartier“ entsteht und dabei städtebaulich-gestalterisch insbesondere auch der besonderen Lage im Eckbereich der Ludwigsburger Straße / Jakobstraße Rechnung getragen wird.

11.2. Stadträumliche und funktionale Anforderungen

Durch die besondere Lage der Grundstücke „Löwengarten“ sowie der städtischen Flurstücke am Rande der Innenstadt von Kornwestheim ergeben sich einige ausschlaggebende Rahmenbedingungen:

- Die Neubebauung sollte überwiegend aus Wohnnutzungen bestehen, wobei die Erdgeschosszone an der Jakobstraße und der Ludwigsburger Straße für Dienstleistungen, Gemeinschaftseinrichtungen, etc. genutzt werden kann. Auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sockelbereich der neuen Bebauung ist grundsätzlich denkbar.
- Der Eckbereich Jakobstr. / Ludwigsburger Str. ist gestalterisch zu betonen. Das städtebaulich-gestalterisch heterogene Umfeld ist dabei zu berücksichtigen.
- Eine städtebaulich verträgliche, zeitgemäße bauliche Dichte ist gewünscht. Jedoch sind dazu keine konkreten Vorgaben gegeben, um eine möglichst große Vielfalt an Lösungsansätzen zu gewinnen.

Im Zuge der Bauleitplanung wird eine Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ entsprechend der BauNVO angestrebt. Als Orientierungswert für die zu planende Bebauung kann eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,0 angenommen werden.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind zu berücksichtigen.

Brandschutzanforderungen und geforderte Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen berücksichtigt werden.

Der barrierefreie Zugang der Bewohner zu möglichen Gemeinschaftsflächen oder Gemeinschaftsräumen und insbesondere der Wohnungen entsprechend der Vorgaben der LBO muss gewährleistet sein.

11.3. Nutzungsprogramm

11.3.1. Grundstück „Löwengarten“ (Flurstücke 4, 6, 6/2, 6/3)

Bei der Entwicklung auf dem Grundstück „Löwengarten“ (Flst. 4, 6, 6/2, 6/3) sollen verdichtete Wohnformen geschaffen werden, um so der Wohnraumnachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüber zu stellen. Der überwiegende Nutzungsanteil besteht somit aus Wohnnutzung, wobei eine vielfältige Mischung verschiedener Wohnformen sowie Wohnungsgrößen zu ermöglichen ist. Der gewünschte Wohnungsmix soll eingehalten werden.

In der EG-Zone an der Jakobstraße und der Ludwigsburger Straße sollen Flächen für Dienstleistungen und ausdrücklich keine Wohnnutzung vorgesehen werden. Es sollen jedoch keine Einzelhandelsflächen vorgesehen werden. Dies ist bedingt durch die Nähe der Innenstadt, deren Kernzone nicht durch räumlich konkurrierende Einzelhandelsangebote geschwächt werden soll.

Wohnungsmix und Typologie

Um der Wohnraumknappheit in Kornwestheim entgegenzuwirken wird für die Grundstücksfläche „Löwengarten“ (Flst. 4, 6, 6/2, 6/3) folgender Wohnungsmix gewünscht:

Zimmer	Zielgröße Wohnungsfläche	Mögliche Abweichung Wohnungsfläche	Anteil Wohnungen	Wohnungstyp
2,5	~ 50 m ²	46 - 55 m ²	20% - 30%	Etagenwohnung
3,5	~ 78 m ²	72 - 84 m ²	60% - 70%	Etagenwohnung
4,5	~ 92 m ²	90 - 95 m ²	10%	Etagenwohnung
3,5 – 4,5	max. 105 m ²			Penthouse

Die Neubebauung soll für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen ein attraktives Wohnumfeld bieten. So sollten gemeinschaftlich nutzbare Flächen für beispielsweise Kinderwagen und Rollatoren sowie Fahrradabstellplätze in angemessener Größe berücksichtigt werden. Die barrierefreie Zugänglichkeit ist zu allen gemeinschaftlichen Bereichen als auch zu den Wohneinheiten sicherzustellen.

„Preiswerter Wohnraum“

Das Innenentwicklungsmodell „Preisgünstiger Wohnraum“ der Stadt Kornwestheim verfolgt das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und somit Einwohner mit unterem und mittlerem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt zu fördern. Diese Regelung gilt bei Neuentwicklungen ab einer zusätzlichen Geschossfläche von 450m² und ist bei diesem Projekt entsprechend zu berücksichtigen.

So werden 30% der über den Bestand hinaus neu geschaffenen Geschossflächen mit einer Zweckbindung für preisgedämpften Wohnraum über 15 Jahre versehen. Dies bedeutet eine Mietabsenkung gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für die entsprechenden Wohneinheiten.

Bei Wohneinheiten mit der Zweckbindung „Preisgünstiger Wohnraum“ ist ein möglichst breites Spektrum an Wohnungsgrößen (bis zu 100m²) anzustreben. Zuschnitt und Dimensionierung dieser Wohneinheiten sind an die Regelwerte für angemessene Wohnungsgrößen des ALG 2 (Arbeitslosen Geld 2) zu orientieren.

Die für die Zweckbindung „Preisgünstiger Wohnraum“ passenden Wohneinheiten werden aus dem gewünschten Wohnungsmix (siehe Wohnungsmix und Typologie) nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung durch die Ausloberin und die Stadt Kornwestheim festgelegt.

11.3.2. Städtische Grundstücke (Flst. 8 und 9)

Die Stadt Kornwestheim wünscht sich einen Lösungsansatz für ein zeitgemäßes und wirtschaftlich umsetzbares Wohnkonzept auf den städtischen Grundstücken (Flst. 8 und 9) welches sich speziell an ältere Bürger*innen richtet. Durch die zentrale Lage und die auf kurzem Weg erreichbaren Angebote in der Innenstadt ist der Standort Jakobstraße im Speziellen für diese Bevölkerungsgruppe attraktiv.

Im Neubau sollen in ihrer Größe eher kleinere Wohneinheiten vorgesehen werden, die zudem durchgängig barrierefrei sind. Mit Blick auf neue Formen des Zusammenlebens sollten die unterschiedlichen Einheiten baulich möglichst flexibel sein, um z.B. durch Zusammenlegen bei Bedarf auch Wohngemeinschaften zu ermöglichen. In der für Wohnzwecke ohnehin nur sehr eingeschränkt nutzbaren Erdgeschosszone des Gebäudes könnte ein Gemeinschaftsbereich für alle Hausbewohner vorgesehen werden. Der Entwurf sollte dabei die Möglichkeit beinhalten, in den neuen Gebäuden auf den städtischen Flurstücken auch optional eine Senioren(pflege)WG vorzusehen.

11.4. Gebäudegestaltung

Der Entwurf ist unter der Berücksichtigung ökologischer, klimatischer und energiewirtschaftlicher Belange zu entwickeln. Ein gegenüber dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) aus dem Jahre 2020 erhöhter energetischer Standard ist erwünscht.

Flachdächer müssen begrünt sein. Leicht geneigte Dächer, soweit technisch möglich, sollen ebenfalls begrünt werden.

Bei der Fassadengestaltung ist die Beachtung ökologischer Anforderungen wie angemessener Materialeinsatz oder eine funktionale Fassadenbegrünung, beispielweise mit Rank-Pflanzen, wünschenswert.

Bei der Gestaltung der Fassade sind funktionale, ästhetische und wirtschaftliche Gesichtspunkte abzuwägen. Die Wettbewerbsteilnehmenden sollen eine angemessene gestalterische Antwort auf die Anforderungen aus einer Identität stiftenden, gestalterisch eigenständigen sich aber dennoch in die Umgebung einfügenden Fassade finden.

Baustoffe

Im Sinne der Nachhaltigkeit sollte bei geeigneten Bauteilen auf nachwachsende Rohstoffe mit geringer Umweltbelastung durch CO₂-Emissionen zurückgegriffen werden. Eine Gebäudekonstruktion in Holzbauweise ist ausgeschlossen.

Wirtschaftlichkeit

Es wird eine wirtschaftlich nachhaltige Planung erwartet – im Hinblick auf Betriebs- und Unterhaltungskosten, Bau- und Fassadenkonstruktion, Materialwahl sowie weitere Ausstattungen.

Insbesondere die knappe Ressource „Bauland“ ist unter Beachtung der topographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der Orientierungswerte der baulichen Dichte effizient auszunutzen.

11.5. Weitere Vorgaben

Parkierung und Erschließung

Die benötigten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Bei diesem Wettbewerb gilt es eine Lösung zu finden, die sowohl 2 getrennt erschlossene Tiefgaragen als auch eine zusammenhängende Tiefgarage mit ausschließlicher Ein- und Ausfahrt an der Jakobstraße ermöglicht. Im Falle von zwei getrennten Tiefgaragen darf die Erschließung der städtischen Grundstücke (Flst. 8 und 9) nur über die Jakobstraße erfolgen. Die Erschließung der Flurstücke 4,6, 6/2 und 6/3 („Löwengarten“) darf in diesem Fall nur über das Flurstück Nr. 4 an der nördlichen Grundstücksgrenze über die Ludwigsburger Straße erfolgen, umso den Abstand zur Lichtsignalanlage wahren zu können.

Der Stellplatzschlüssel ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Die Garagenverordnung (GaVo) ist zu beachten. Für jede Wohneinheit sind zudem 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Anforderungen an Klimaökologie

Für den Planbereich wurde vom Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover eine Stellungnahme mit Hinweisen zur klimaökologischen Optimierung einer baulichen Entwicklung erarbeitet (siehe Anlage Nr.8).

Deutlich hervorgehoben wird, dass eine Bebauung nach dem Prinzip „Höhe statt Fläche“ erfolgen und sich vorwiegend entlang des Blockrands entwickeln sollte, um so im Sinne einer „Grünen Quartiersmitte“ den Innenbereich von einer Bebauung bestmöglich freizuhalten. Die Stellungnahme enthält einen Katalog von insgesamt 20 stadtklimatisch wirksamen Maßnahmen, die als Grundlage für die Erarbeitung eines auch unter klimaökologischen Gesichtspunkten nachhaltigen Entwurfes herangezogen werden können. Das Konzept ist entsprechend zu beschreiben und ist Bestandteil der Beurteilungskriterien der Wettbewerbsarbeiten.

Regenwassermanagement

Ein Konzept zur Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist wünschenswert. Hier sind die oben benannten Elemente, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zu erwähnen. Ein Regenrückhalt über eine Zisterne ist denkbar. Gewässerte Grünflächen bzw. Pflanzen haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und gehören zu den effektivsten Strategien der Klimaanpassung.

Pflanzflächen und deren Verdunstungseffekte haben gegenüber versiegelten Flächen einen positiven Einfluss auf die gefühlte Temperatur und stehen in direktem Zusammenhang mit der Wohnqualität. Um dies zu gewährleisten sollten Unterbauungen wie bei Tiefgaragen mit einer mindestens 80 cm hohen Erdüberdeckung ausgeführt werden.

Energiekonzept

Aussagen zu einem Energiekonzept sind konzeptionell darzustellen und im Erläuterungstext zu beschreiben. Insbesondere der geplante energetische Standard ist zu skizzieren. *Ein gegenüber dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) aus dem Jahre 2020 erhöhter energetischer Standard ist erwünscht.*

Generell ist auf Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfs zu achten. Dies betrifft die Bereiche Lüftung, Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung sowie Beleuchtung bzw. Belichtung.

Ein Fernwärmeanschluss ist perspektivisch geplant, kann jedoch nicht im Realisierungszeitraum der Neubebauung zur Verfügung gestellt werden.

aufgestellt:
Kornwestheim, XX.XX.2022

Michael Lehnert
Wohnungsbau Layher GmbH & Co. KG.