

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“



Vorabzug

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den
„Garden Campus Vaihingen“ in Stuttgart-Vaihingen

Ausloberin GERCH Stuttgart-Vaihingen IBM Campus 1 bis 17 UG

Erstellt von Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH
Stuttgart, den 19.05.2016

Inhalt

1. Anlass und Ziel	4
2. Allgemeine Bedingungen	5
2.1 Vorbereitung	5
2.2 Ausloberin	5
2.3 Wettbewerbsbetreuer	5
2.4 Wettbewerbsarten und Sprache.....	5
2.5 Verfahren.....	6
2.5.1 Teilnehmer	6
2.5.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb (1. Verfahren)	6
2.5.3 Rückfragekolloquium – Städtebaulicher Ideenwettbewerb.....	7
2.5.4 Abgabe der Arbeiten – Städtebaulicher Ideenwettbewerb	7
2.5.5 Kennzeichnung der Arbeiten – Städtebauliches Gutachterverfahren	7
2.5.6 Preisgerichtsitzung - Städtebaulicher Ideenwettbewerb (Ende 1. Verfahren)	7
2.5.7 Städtebauliches Gutachterverfahren (2. Verfahren)	8
2.5.8 Abgabe der Arbeiten – Städtebauliches Gutachterverfahren.....	8
2.5.9 Preisgerichtsitzung Städtebauliches Gutachterverfahren (Ende 2. Verfahren)	8
2.6 Unterlagen.....	9
2.7 Leistungen.....	10
2.7.1 Abgabeleistungen Städtebaulicher Ideenwettbewerb (1. Verfahren)	10
2.7.2 Abgabeleistungen Städtebauliches Gutachterverfahren (2. Verfahren)...	10
2.8 Preisgericht, Sachverständige	12
2.9 Beurteilung und Vorprüfung.....	13
2.10 Preise	14
2.11 Weitere Bearbeitung.....	15
2.12 Eigentum, Veröffentlichung und Urheberrecht.....	15
2.13 Ergebnisbekanntgabe und Ausstellung der Arbeiten	15
2.14 Termine.....	16

2.14.1	Termine Städtebaulicher Ideenwettbewerb (1. Verfahren)	16
2.14.2	Termine Städtebauliches Gutachterverfahren (2. Verfahren)	16
3.	Wettbewerbsaufgabe	17
3.1	Ausgangssituation	17
3.1.1	Lage des Wettbewerbsareals	18
3.1.2	Wettbewerbsfläche	19
3.2	Aktuelle Bebauung	20
3.2.1	Erstbebauung von 1972	20
3.2.2	Erweiterungsbebauung 1984	21
3.3	Übergeordnete Städtebauliche Zielsetzung	22
3.4	Künftiger Nutzungsmix	24
3.5	Bebaubare Flächen	25
3.6	Maß der baulichen Nutzung	25
3.7	Externe und interne Erschließung	25
3.8	Grün- und Freiraumstruktur	27
3.9	Lärmschutz	28
3.10	Luftschadstoffbelastung	30
3.11	Mobilitätskonzept	31
3.12	Gesamtversorgungskonzept Energie	32
3.13	Denkmalschutz	35

Anlagen

1. Anlass und Ziel

Im Rahmen einer Arealsentwicklung ist auf einer Grundstücksfläche von ca. 20 ha eine umfangreiche Ergänzungsbebauung im Rahmen dieses städtebaulichen Ideenwettbewerbs zu konzipieren. Die Aufgabenstellung stellt höchste architektonische Ansprüche an das Erweiterungskonzept, da das Areal als Bestandsbebauung den sogenannten „Eiermann-Campus“ beherbergt.

Auf dem Wettbewerbsareal stehen unter anderem die 4 denkmalgeschützte Gebäude von Egon Eiermann aus dem Jahr 1972, die ehemals für die IBM-Deutschland als Headquarter entworfen wurden. Diese Gebäude genießen eine sehr hohe kulturhistorische Wertschätzung und müssen im Rahmen des künftigen Entwicklungskonzepts erhalten bleiben. Das zu erarbeitende Konzept muss auf die herausragende Bedeutung dieser Gebäude in angemessener Form reagieren.

Nach Auszug der IBM im Jahr 2009 haben verschiedene Eigentümer die Vermarktung der Bestandsgebäude (ca. 55.000 m² GF) über Jahre hinaus versucht. Diese Versuche sind jedoch allesamt erfolglos geblieben, weshalb die Gebäude seit 2009 leer stehen und der Gebäudezustand sich immer weiter verschlechtert. Nachdem die Voreigentümerin im Jahr 2011 Insolvenz angemeldet hatte übernahm ein Insolvenzverwalter das Gelände. Dieser stellte im Jahr 2013 einen Abbruchantrag für die Gebäude.

Um den Untergang des Denkmals verhindern zu können, wurde zur Wiederbelebung des Campus das sogenannte „Eiermann-Kolloquium“ im Sommer 2013 initiiert. Im Rahmen dieses Kolloquiums wurde auf Initiative und unter Beteiligung der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) ein hochkarätiges, interdisziplinäres Fachgremium zusammengestellt. Beteiligt waren unter anderem das Fraunhofer Institut IAO, die Architektenkammer Baden-Württemberg, das Land Baden-Württemberg (Landesdenkmalamt), die Insolvenzverwaltung sowie viele weitere Fachplaner und Experten.

Das Kolloquium unter der Führung des Oberbürgermeisters Kuhn kam im September 2013 zu dem Ergebnis, dass eine Nachnutzung und Erhaltung der Gebäude nur erreicht werden kann, wenn als wirtschaftlicher Ausgleich für die Sanierungskosten eine umfangreiche Neubebauung auf dem Areal ermöglicht wird.

Im Oktober 2015 hat die GERCHGROUP das Areal aus der Insolvenzmasse erworben. Danach haben sich GERCHGROUP und LHS darauf verständigt, über diesen Städtebaulichen Ideenwettbewerb ein Entwurfskonzept mit angemessener Dimensionierung einer Neubebauung sowie ein unter ökonomischen und ökologischen Kriterien durchdachtes Entwicklungskonzept einzuholen.

Vor diesem Hintergrund ist die Zielstellung dieses Wettbewerbs ein Städtebauliches Konzept zu entwickeln, das die Bedeutung des Kulturdenkmals respektiert und unter Berücksichtigung der Landschafts- und Freiraumplanung eine ergänzende Erweiterungsbebauung liefert, die das Areal zu einem eigenständig funktionierenden Quartier werden lässt. Auf der Grundlage der im Wettbewerb gewonnenen Ideen soll künftig das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

2. Allgemeine Bedingungen

2.1 Vorbereitung

Dieser Wettbewerb setzt sich aus zwei eigenständigen Verfahren zusammen. Es wird ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) und ein konkurrierendes Städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt.

Diese Auslobung gilt für beide vorgenannten Wettbewerbe und ist mit der Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) abgestimmt. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die AKBW beratend mitgewirkt.

Darüber hinaus ist diese Auslobung mit der LHS und dem hierfür zuständigen Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Stadt Stuttgart abgestimmt worden.

2.2 Ausloberin

Die GERCHGROUP aus Düsseldorf hat das Wettbewerbsareal im Oktober 2015 erworben. Wie bei Ankäufen von Projektflächen in dieser Größenordnung üblich, hat die GERCHGROUP den Erwerb über eine Vielzahl von Projektgesellschaften vollzogen.

Ausloberin dieses Wettbewerbs sind die 17 Projektgesellschaften gemeinsam, die eigens zur Entwicklung dieses Areals gegründet wurden. Diese 17 Gesellschaften firmieren unter:

„GERCH Stuttgart-Vaihingen IBM Campus 1 bis 17 UG“.

2.3 Wettbewerbsbetreuer

Der Wettbewerb wird von der Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Augustenstraße 7, 70178 Stuttgart betreut. Ansprechpartner für den Wettbewerb ist:

Herr Markus Pärssinen

Tel: 0711 25281355

Mail: wettbewerb@sp-projektpartner.de

2.4 Wettbewerbsarten und Sprache

Der Städtebauliche Ideenwettbewerb (1. Verfahren) wird als nichtoffener Planungswettbewerb in einem einphasigen Verfahren in Anlehnung an die RPW 2013 durchgeführt. Der Städtebauliche Ideenwettbewerb ist anonym. Die Teilnehmer werden zwar im Vorfeld des Verfahrens mit der AKBW und LHS diskutiert und abgestimmt sowie in der Öffentlichkeit genannt, aber im Verfahren selbst bleiben die Teilnehmer bis zum Abschluss der 1. Preisgerichtssitzung (Preisgerichtssitzung – Städtebaulicher Ideenwettbewerb) anonym.

Aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb qualifizieren sich etwa 5 Teilnehmer für ein konkurrierendes Städtebauliches Gutachterverfahren (2. Verfahren).

Die Wettbewerbssprache ist für beide Verfahren ist deutsch.

2.5 Verfahren

Aus einem vorgelagerten Bewerbungsverfahren qualifizieren sich 15 Teilnehmer für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb. Die Teilnehmer erarbeiten jeweils ein Städtebauliches Entwicklungskonzept nach den Anforderungen aus dieser Auslobung. Das Preisgericht wählt 5 Beiträge als Sieger des Wettbewerbs (Preisgruppe) aus. Die 5 Beiträge werden anschließend im Rahmen einer Bürgerbeteiligung und in den Gremien des Gemeinderats der LHS öffentlich vorgestellt und diskutiert.

An dem vertiefenden Städtebaulichen Gutachterverfahren nehmen die 5 Beiträge der Preisgruppe teil. Auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts aus dem Ideenwettbewerb ist dieses anhand der Anregungen aus dem Preisgericht weiterzuentwickeln und zu präzisieren. Daneben münden die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und den Gremien des Gemeinderats in das Verfahren ein. In einer Preisgerichtssitzung wird die Gewinnreihenfolge des Städtebaulichen Gutachterverfahrens festgelegt.

2.5.1 Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten. Eine interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen diesen drei Fachrichtungen ist je Team bzw. Arbeitsgemeinschaft für beide Verfahren nachzuweisen. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Wettbewerbsteams kann auch bürointern organisiert werden. Die Zusammensetzung des Wettbewerbsteams muss in beiden Verfahren unverändert bleiben.

Darüber hinaus sind die Anforderungen analog § 4 Abs. 1 RPW 2013 für die Teilnahme zu erfüllen.

Teilnahmehindernisse werden analog § 4 Abs. 2 RPW 2013 berücksichtigt.

2.5.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb (1. Verfahren)

Mit dem Beginn des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs erhalten die 15 Teilnehmerbüros bzw. Arbeitsgemeinschaften diesen Auslobungstext.

Die erste Bearbeitungsphase zur Entwicklung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beginnt mit dem Erhalt der Auslobung.

2.5.3 Rückfragekolloquium – Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Es wird ein Rückfragekolloquium auf dem Wettbewerbsareal stattfinden. Die Teilnahme an diesem Kolloquium ist für alle Teilnehmer mit mindestens einem Vertreter verpflichtend.

Die Antworten zu den Fragen aus dem Rückfragekolloquium werden zeitgleich per Mail an alle Teilnehmer zugesandt.

2.5.4 Abgabe der Arbeiten – Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Die Arbeiten sind am 19.08.2016 von 8 bis 18 Uhr bei

Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Augustenstraße 7, 70178 Stuttgart

abzugeben oder per Kurier bis zu diesem Tag einzureichen.

Die Einlieferungsfrist gilt bei Einlieferung durch Post- oder Kurierdienst als erfüllt, wenn die Arbeit bis zur vorgenannten Frist an vorgenannte Adresse eingegangen ist.

2.5.5 Kennzeichnung der Arbeiten – Städtebauliches Gutachterverfahren

Jeder Teilnehmer hat seine Abgabeleistungen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl hat aus einer sechsstelligen arabischen Prüfziffer zu bestehen. Die Kennziffer muss auf allen Dokumenten oben rechts sowie auf allen Dateien und am Modell angebracht sein.

2.5.6 Preisgerichtsitzung - Städtebaulicher Ideenwettbewerb (Ende 1. Verfahren)

Das Preisgericht wählt in einer nicht öffentlichen Sitzung etwa 5 Beiträge (Preisgruppe) aus, die sich für das folgende Städtebauliche Gutachterverfahren qualifizieren. Die für das Städtebauliche Gutachterverfahren qualifizierten Büros werden unmittelbar im Anschluss an die Preisgerichtsentscheidung über die Teilnahme am folgenden Städtebaulichen Gutachterverfahren informiert.

Die ausscheidenden Teilnehmer werden über das Preisgerichtsprotokoll über das Verfahrensende benachrichtigt.

Die Städtebaulichen Entwicklungskonzepte der etwa 5 Teilnehmer, die sich für das Städtebauliche Gutachterverfahren qualifiziert haben, werden im Rahmen einer Veranstaltung des Bürgerbeteiligungsverfahrens einzeln vorgestellt. Die Teilnehmer stellen ihre Entwicklungskonzepte selbst in der Bürgerbeteiligung vor. Jedes Team erhält insgesamt 40 Minuten Zeit, seinen Entwurf vorzustellen und Verständnisfragen zu beantworten. Dieser Zeitraum wird in 20 Minuten Präsentation und 20 Minuten Meinungs austausch unterteilt. Die

Präsentation soll sich auf die eingereichten Unterlagen beschränken. Für die Präsentation steht ein Beamer zur Verfügung, daneben kann der Entwurf anhand der eingereichten Präsentationspläne sowie des Modells erläutert werden. Die etwa 5 Teilnehmer haben sich für einen solchen Termin bereitzuhalten.

Ergebnisse und Anregungen aus der Diskussion in der Bürgerbeteiligung werden anschließend in das folgende Städtebauliche Gutachterverfahren von der Ausloberin eingebracht.

2.5.7 Städtebauliches Gutachterverfahren (2. Verfahren)

Unter Berücksichtigung der Anregungen des Preisgerichts sollen die etwa 5 Teilnehmer dieses Verfahrens ihre im Städtebaulichen Ideenwettbewerb erarbeiteten Entwicklungskonzepte weiterentwickeln und präzisieren.

Neben den Anregungen aus dem Preisgericht werden auch die Ergebnisse aus der Diskussion im Rahmen der Bürgerbeteiligung den Teilnehmern in einem Terminprotokoll mitgeteilt. Darüber hinaus sollen die Ergebnisse aus den Vorstellungen mit den städtischen Gremien berücksichtigt werden. Auch diese werden als Protokoll in dieses Verfahren eingeführt.

Zum Verfahrensbeginn wird nicht der Auslobungstext erneut, sondern lediglich die beiden vorgenannten Protokolle (Bürgerbeteiligung und städtische Gremien) ergänzend versendet. Daneben gilt diese Auslobung unverändert.

2.5.8 Abgabe der Arbeiten – Städtebauliches Gutachterverfahren

Die Arbeiten sind am 11.11.2016 von 8 bis 18 Uhr bei

Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Augustenstraße 7, 70178 Stuttgart

abzugeben oder per Kurier bis zu diesem Tag einzureichen.

Die Einlieferungsfrist gilt bei Einlieferung durch Post- oder Kurierdienst als erfüllt, wenn die Arbeit bis zur vorgenannten Frist an vorgenannte Adresse eingegangen ist.

2.5.9 Preisgerichtssitzung Städtebauliches Gutachterverfahren (Ende 2. Verfahren)

Die etwa 5 Teilnehmer stellen ihre Städtebaulichen Konzepte jeweils gesondert vor. Jedes Team erhält insgesamt 60 Minuten Zeit, seinen Entwurf vorzustellen und Verständnisfragen zu beantworten. Dieser Zeitraum wird in 30 Minuten Präsentation und 30 Minuten Meinungs austausch unterteilt. Die Präsentation soll sich auf die eingereichten Unterlagen beschränken.

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Im Anschluss daran wird das Preisgericht ohne Anwesenheit der Teilnehmer über die eingereichten Entwürfe beraten. Das Preisgericht legt in dieser Sitzung die Gewinnerreihenfolge fest. Die Teilnehmer werden über das Ergebnis im Anschluss an die Preisgerichtssitzung informiert.

Die Beiträge der etwa 5 Teilnehmer werden nach der Preisgerichtssitzung unter anderem in Pressemitteilungen veröffentlicht. Der oder ggf. mehrere Preisträger werden ihre Städtebaulichen Entwicklungsideen zum Abschluss der Bürgerbeteiligung in einem gesonderten Termin persönlich vorstellen und mit den Bürgern über den Entwurf diskutieren.

2.6 Unterlagen

Diese Auslobung gilt für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb (1. Verfahren) und das Städtebauliche Gutachterverfahren (2. Verfahren).

Die Auslobung für beide Verfahren besteht aus dem Auslobungstext sowie den nachfolgend genannten Anlagen. Diese sind im Einzelnen:

- Anlage 1: Protokoll der 3. Sitzung des Eiermann-Kolloquiums vom 10.09.2013
- Anlage 2: „Planungsvariante V 10“ von Sorg + Frosch Architekten vom 19.11.2013
- Anlage 3: Zielbeschluss des Gemeinderats Stuttgart vom 26.09.2013
- Anlage 4: Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats Stuttgart vom 19.04.2016 und Ziele und Zwecke der Planung vom 19.04.2016
- Anlage 5: Ergebnisdokumentation der Bürgerbeteiligung vom 04.05.2016.
- Anlage 6: Luftbild aktuelle Bebauung
- Anlage 7: Auszug Liegenschaftskataster vom 23.02.2012
- Anlage 8: Bedarfsanalyse 2030+ Fraunhofer Institut IAO vom 12.05.2016
- Anlage 9.1: Strukturplan Anbindung ÖPNV; LHS vom 15.10.2015
- Anlage 9.2: Strukturplan Anbindung MIV; LHS vom 15.10.2015
- Anlage 9.3: Strukturplan Anbindung Fahrradwege; LHS vom 15.10.2015
- Anlage 10: historischer Freianlagenplan Erstbebauung
- Anlage 11: Lärmschutz- und Luftschadstoffuntersuchung von IB Fichtner vom 13.05.2016
- Anlage 12: Mobilitätskonzept IB Fichtner vom 12.05.2016
- Anlage 13: Energiegesamtversorgungskonzept IB Fichtner vom 12.05.2016
- Anlage 14: Auszug aus Denkmalliste Stadt Stuttgart, Stand 01/2002
- Anlage 15: Digitales Geländemodell
- Anlage 16.1: Artikel zu Hauptverwaltung IBM Deutschland aus der Zeitschrift „Bauen und Wohnen“ 03/1973
- Anlage 16.2: Auszug aus Egon Eiermann, Bauten und Projekte, IBM-Stuttgart, S. 234 bis 241, 1984 Deutsche Verlags-Anstalt GmbH
- Anlage 17: Lageplan mit Höhenaufnahmen 1:500

2.7 Leistungen

2.7.1 Abgabeleistungen Städtebaulicher Ideenwettbewerb (1. Verfahren)

Von den 15 Teilnehmern werden folgende Leistungen für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb erwartet:

- Lageplan mit Städtebaulichem Konzept im Maßstab 1:1.000 mit Darstellung der Gesamtsituation, der Baukörper, der Freiflächen und der Erschließung mit Angabe der Geschossezahlen- der Lageplan ist zum oberen Blattrand zu norden.
- Modell im Maßstab 1:1.000 zur vergleichenden Beurteilung der städtebaulichen Einfügung wünscht sich die Ausloberin ein ausschließlich weiß gehaltenes Modell auf der von der Ausloberin gelieferten Gipsmodellplatte.
- Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:500, die zum Verständnis des Konzepts relevant sind, sind darzustellen. Die Schnitte zeigen den vorhandenen und den geplanten Verlauf der Geländeoberkante.
- Eingeplante Lärmschutzmaßnahmen müssen an geeigneter Stelle dargestellt und erläutert werden.
- Im Rahmen des Gesamtkonzeptes sind die vorgesehenen Nutzungen für die einzelnen Gebäude darzustellen – auch für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude.
- Gebäudeweise Flächenermittlung gemäß Formblatt
- Erläuterungen zum städtebaulichen, architektonischen landschaftlichen Konzept
- Erläuterungen zu Erschließung, Konstruktion und Materialien
- Verfassererklärung
- Verzeichnis eingereicherter Unterlagen

Es dürfen höchstens 5 Pläne im Format DIN A 0 (Hochformat) und dazu höchstens 4 Seiten DIN A 4 Erläuterungen abgegeben werden.

Hinsichtlich der einzureichenden Leistungen wird § 5 Abs. 1 RPW 2013 analog angewendet. Danach darf jeder Teilnehmer nur eine Arbeit einreichen. Darstellungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen werden von der Vorprüfung ausgesondert. Farbige Darstellungen und Skizzen sind zugelassen.

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Es werden keine bindenden Vorgaben analog § 5 Abs. 1 RPW 2013 formuliert.

2.7.2 Abgabeleistungen Städtebauliches Gutachterverfahren (2. Verfahren)

Von den etwa 5 Teilnehmern werden folgende Leistungen für das Städtebauliche Gutachterverfahren erwartet:

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

- Lageplan mit Städtebaulichem Konzept im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Gesamtsituation, der Baukörper, der Freiflächen und der Erschließung mit Angabe der Geschossezahlen- der Lageplan ist zum oberen Blattrand zu norden.
- Modell im Maßstab 1:500 zur vergleichenden Beurteilung der städtebaulichen Einfügung wünscht sich die Ausloberin ein ausschließlich weiß gehaltenes Modell auf der von der Ausloberin gelieferten Gipsmodellplatte.
- Geschosspläne mit Nutzungseinheiten und innerer Erschließung aus der die Nutzungszonierung (Teilbarkeit) von Unter-, Erd-, Regel- oder Dachgeschossen ersichtlich wird im Maßstab 1:200 soweit diese zum Verständnis des Konzepts erforderlich sind. Im Erdgeschoss sind die Ein- und Ausgänge zu den Außenanlagen darzustellen.
- Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200, die zum Verständnis des Konzepts relevant sind, sind darzustellen. Die Schnitte zeigen den vorhandenen und den geplanten Verlauf der Geländeoberkante.
- 2 Visualisierungen, die entwurfsprägend sind und aus denen die Materialität und die Gestaltung der Gebäude und der Außenräume ersichtlich werden.
- Digitales Modell des Entwicklungskonzepts mit Gebäuden und Freiflächen. Die Außenhüllen der Gebäude sind darzustellen. In den Innenbereichen genügen die Darstellungen der inneren Gebäudeerschließung sowie die Darstellung der vorgesehenen Nutzungszonen und -einheiten. Als Grundlage für das digitale Modell liefert die Ausloberin einen digitalen Geländeplan - BIM-Modell in IFC 2x3 Version nach ISO 16739.
- Die Wahrnehmbarkeit des Konzeptes als Stadtbild und Stadtsilhouette im Sinne einer Visitenkarte sowie die Einfügung in das Landschaftsbild von den Autobahnen aus ist darzustellen. Dieses kann über das digitale Modell erfolgen.
- Das Verkehrserschließungskonzept des Areals mit den Schnittstellen und Verbindungen von innerer Erschließung (Straßen, Radwege, Fußgängerwege, etc.) an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist darzustellen.
- Gebäudeweise Flächenermittlung gemäß Formblatt – Angaben zu GRZ/GFZ gemäß BauNVO.
- Eingeplante Lärmschutzmaßnahmen müssen an geeigneter Stelle dargestellt und erläutert werden.
- Gebäudeweise Flächenermittlung gemäß Formblatt
- Erläuterungen zum städtebaulichen, architektonischen und landschaftlichen Konzept
- Erläuterungen zu Erschließung, Konstruktion und Materialien
- Verfassererklärung
- Verzeichnis eingereichter Unterlagen

Es dürfen höchstens 5 Pläne im Format DIN A 0 (Hochformat) und dazu höchstens 4 Seiten DIN A 4 Erläuterungen abgegeben werden.

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Hinsichtlich der einzureichenden Leistungen wird § 5 Abs. 1 RPW 2013 analog angewendet. Danach darf jeder Teilnehmer nur eine Arbeit einreichen. Darstellungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen, werden von der Vorprüfung ausgesondert. Farbige Darstellungen und Skizzen sind zugelassen.

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Es werden keine bindenden Vorgaben analog § 5 Abs. 1 RPW 2013 formuliert.

2.8 Preisgericht, Sachverständige

Die Ausloberin hat das Preisgericht mit Rücksicht auf die anspruchsvolle Aufgabenstellung hochkarätig besetzt. Vor der endgültigen Abfassung der Auslobung hat die Ausloberin das Preisgericht gehört. Das Preisgericht ist für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb (1. Verfahren) und Städtebauliches Gutachterverfahren (2.Verfahren) identisch.

Fachpreisrichter (stimmberechtigt, mit der Qualifikation der Teilnehmer):

Anmerkung: Die Übersicht ist vorläufig, eine endgültige Teilnahme kann erst nach verbindlicher Festlegung der Termine erfolgen.

- 1) Dipl.-Ing. Wolfgang Riehle, Freier Architekt und Freier Stadtplaner , Reutlingen
- 2) Dipl. Ing. Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg
- 3) Prof. Dr. Ing. Barbara Engel, Internationaler Städtebau und Entwerfen Karlsruher Institut für Technik
- 4) Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff, Stadtplanung TU-Darmstadt
- 5) Prof. Dipl. Ing. Markus Allmann, Institut für Raumkonzeptionen und Grundlagen des Entwerfens Universität Stuttgart
- 6) Prof. Dipl. arch. ETH Mark Michaeli, Sustainable Urbanism Technische Universität München
- 7) Dipl. Ing Christof Luz, Freier Landschaftsarchitekt Stuttgart
- 8) Dipl. Ing. (FH) Stephan Lenzen
- 9) Dipl. Ing. Peter Pätzold, Baubürgermeister LHS
- 10) Dipl. Ing. Dr. Detlef Kron, Leiter Stadtplanung und Stadterneuerung LHS

Sachpreisrichter (stimmberechtigt):

- 1) Herr Oberbürgermeister Fritz Kuhn
- 2) Mathias Düsterdick, CEO GERCHGROUP
- 3) Alexander Pauls, Leiter Technische Projektentwicklung GERCHGROUP
- 4) N.N.
- 5) N.N.
- 6) CDU N.N.

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

- 7) Bündnis 90/DIE GRÜNEN N.N.
- 8) SPD N.N.
- 9) SÖS-LINKE-PluS N.N.

Stellvertretende Fachpreisrichter (kein Stimmrecht):

- 1) N.N.
- 2) N.N.
- 3) N.N.
- 4) N.N.

Stellvertretende Sachpreisrichter (kein Stimmrecht):

- 1) CDU N.N.
- 2) Bündnis 90/DIE GRÜNEN N.N.
- 3) FW N.N.
- 4) AfD N.N.
- 5) ...

Sachverständige (kein Stimmrecht):

- 1) Dipl. Ing. Wolfgang Vögele, Freier Stadtplaner und Architekt BDA SRL DWB Karlsruhe
- 2) Herr Wolfgang Meinhardt, Bezirksvorsteher des Bezirksbeirats Stuttgart-Vaihingen
- 3) Frau Susanne Frucht, Abteilungsleiterin Städtebauliche Planung Filder
- 4) N.N., Landesdenkmalpflege
- 5) N.N., Gewählter Vertreter aus der Bürgerbeteiligung
- 6) N.N., Gewählter Vertreter aus der Bürgerbeteiligung
- 7) N.N., Gewählter Vertreter aus der Bürgerbeteiligung
- 8) ...

Vorprüfung:

Seyler + Pärssinen ProjektPartner GmbH, Augustenstraße 7, 70178 Stuttgart.

Der Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige bzw. Vorprüfer zu benennen.

2.9 Beurteilung und Vorprüfung

Das Beurteilungsverfahren erfolgt analog zu § 6 Abs. 2 RPW 2013 für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb (1. Verfahren) und das Städtebauliche Gutachterverfahren (2. Verfahren). Darüber hinaus erfolgen folgende Beurteilung in beiden Verfahren: Die eingereichten Arbeiten werden hinsichtlich der städtebaulichen Kenndaten einer vereinfachten Vorprüfung unterzogen. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfer beigezogen werden. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung als

Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

Beurteilungskriterien für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb (1. Verfahren) und das Städtebauliche Gutachterverfahren (2. Verfahren) sind:

- Qualität des städtebaulichen Konzepts inklusive einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung
- Einbettung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles im städtebaulichen Konzept
- Städtebauliche und naturräumliche Verflechtung
- Qualität des Freiraumkonzeptes
- Qualität des Nutzungskonzeptes
- Qualität des Erschließungskonzeptes und des Verkehrskonzeptes
- Flexibilität, Realisierbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit

2.10 Preise

Die Wettbewerbssumme ist von der Ausloberin in Abstimmung mit der AKBW und LHS festgesetzt worden. Für Bearbeitungshonorare und Preise für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb und das Städtebauliche Gutachterverfahren stehen insgesamt 190.000,00 Euro zur Verfügung.

Für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb (1. Verfahren) erhalten alle 15 Teilnehmer je Arbeitsgemeinschaft ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 7.500,00 Euro. Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme der Bearbeitungshonorare in Höhe von 112.500,00 Euro.

Für das Städtebauliche Gutachterverfahren (2. Verfahren) sind für die etwa 5 Siegerbeiträge folgenden Prämierungen vorgesehen:

1. Preis	25.000,00 €
2. Preis	20.000,00 €
3. Preis	15.000,00 €
4. Preis	10.000,00 €
5. Preis	7.500,00 €
Summe der Preise	77.500,00€

Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichtes unter Ausschluss des Rechtswegs zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden. Die MwSt. ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird inländischen Teilnehmern zusätzlich ausgezahlt. Den auswärtigen Teilnehmern der Architektur und Stadtplanung wird auf Anwesenheitsnachweis eine Reiskostenpauschale von 750 € brutto je Büro bzw. Arbeitsgemeinschaft ausgezahlt.

2.11 Weitere Bearbeitung

Ein Auftragsversprechen ist mit den Wettbewerbsverfahren nicht verbunden. Falls zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs weitere Planungsleistungen vergeben werden - bspw. für weitere Ausarbeitungen für das Bebauungsplanverfahren - werden diese gesondert beauftragt.

Die Ausloberin und die LHS sind völlig frei, einen prämierten Beitrag ganz oder teilweise in das Bebauungsplanverfahren als Entwicklungskonzept zu übernehmen. Daneben ist es genauso möglich, Ideen aus verschiedenen Entwürfen zu kombinieren und diese als Grundlage für das zu schaffende Baurecht zu verwenden.

Das Preisgericht wird zum Abschluss des Städtebaulichen Gutachterverfahrens eine Empfehlung an den Gemeinderat aussprechen, mit welchem Konzept das Bebauungsplanverfahren weiter betrieben werden soll.

2.12 Eigentum, Veröffentlichung und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen der Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Wettbewerbsarbeiten dürfen ohne weitere Vergütung von der Ausloberin dokumentiert, ausgestellt und veröffentlicht werden. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit den Bürgerbeteiligungen bzw. -informationen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Ansonsten bleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz beim Verfasser.

2.13 Ergebnisbekanntgabe und Ausstellung der Arbeiten

Das Ergebnis des Städtebaulichen Gutachterverfahrens wird den etwa 5 Teilnehmern, deren Arbeiten mit einem Preis ausgezeichnet werden, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts mitgeteilt.

Die Bekanntgabe der Ergebnisse aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb (1. Verfahren) und dem Städtebaulichen Gutachterverfahren (2. Verfahren) an die Öffentlichkeit erfolgt über die Presse sowie weiteren digitalen Medien.

Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten aus dem 1. und 2. Verfahren werden mit den Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und Sonderfachleute, den Preisen und Anerkennungen, der Aufnahmen in die engere Wahl und dem Preisgerichtsprotokoll aller Voraussicht nach öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern bekannt gegeben.

2.14 Termine

2.14.1 Termine Städtebaulicher Ideenwettbewerb (1. Verfahren)

Preisrichtervorbesprechung voraussichtlich am	10.06.2016
Beginn Städtebaulicher Ideenwettbewerb (Versendung Auslobung):	16.06.2016
Rückfragekolloquium am	01.07.2016
Beantwortung Rückfragen bis	15.07.2016
Abgabe der Arbeiten Städtebaulicher Ideenwettbewerb:	19.08.2016
Preisgericht Städtebaulicher Ideenwettbewerb:	16.09.2016
Vorstellung der Gewinnerbeiträge (Preisgruppe) in Bürgerbeteiligung:	24.09.2016
Vorstellung der Gewinnbeiträge in den städtischen Gremien (UTA, BB, StBA):	04.10.2016

2.14.2 Termine Städtebauliches Gutachterverfahren (2. Verfahren)

Beginn Städtebauliches Gutachterverfahren:	06.10.2016
Abgabe der Arbeiten Städtebauliches Gutachterverfahren:	11.11.2016
Preisgericht Städtebauliches Gutachterverfahren:	25.11.2016
Vorstellung der Gewinnerbeiträge in den städtischen Gremien (UTA, BB):	06.12.2016
Vorstellung der Gewinnbeiträge in der Bürgerbeteiligung:	10.12.2016
Vorstellung der Gewinnbeiträge in Städtebauausschuss (StBA):	13.12.2016
Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse voraussichtlich:	Mitte Dezember 2016

3. Wettbewerbsaufgabe

3.1 Ausgangssituation

Nach dem Auszug von IBM im November 2009 steht das Areal leer. Trotz intensiver Bemühungen verschiedener Grundstückseigentümer konnte eine Nachnutzung für die auf einen Einzelnutzer konzipierten Gebäude in der Vergangenheit nicht realisiert werden. Nach mehr als 6 Jahren Leerstand verschlechtert sich der Gebäudezustand zusehends.

Zur Wiederbelebung des Campus wurde daher das sogenannte „Eiermann-Kolloquium“ im Sommer 2013 initiiert, wie bereits eingangs dargestellt. Das Kolloquium unter der Führung des Oberbürgermeisters Kuhn kam im September 2013 zu dem Ergebnis, dass durch die Ermöglichung einer umfangreichen Neubebauung der Ausgleich der hohen Investitionskosten zur Erhaltung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude gewährleistet werden soll. Als Grundlage für künftige Überlegungen zur Nutzung dieses Areals sollte der Konzeptentwurf „Variante 9“ von den Architekten Sorg + Frosch dienen. Danach waren insgesamt ca. 150.000 m² Geschossfläche neben den Bestandsgebäuden mit ca. 40.000 m² Geschossfläche vorgesehen. Das Ergebnisprotokoll des „Eiermann-Kolloquiums“ ist als Anlage 1 beigefügt.

In der Folge wurde dieses Konzept von der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Architekturbüro Sorg + Frosch weiter entwickelt. Nach dieser Überarbeitung ist die „Variante 10“ am 19.11.2013 entstanden. Im Wesentlichen ist darin der Eingriff in die Waldflächen reduziert worden. Diese Planungsvariante ist in der Anlage 2 beigefügt.

Die „Variante 10“ war bereits Bestandteil einer Vorlage für einen Zielbeschluss, „Grundsatzbeschluss zum Eiermann-Campus im Stadtgebiet Stuttgart-Vaihingen“, der am 17.09.2013 im Gemeinde- und Bezirksbeirat in nicht öffentlichen Sitzungen beraten wurde. Nachdem dieser im Bezirksbeirat einstimmig abgelehnt wurde, beschloss der Gemeinderat am 26.09.2013 einen neugefassten „Zielbeschluss zur Entwicklung des Eiermann-Campus im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen“. Dieser Zielbeschluss ist in der Anlage 3 beigefügt.

Nachdem die GERCHGROUP die Liegenschaft im Oktober 2015 erworben hat, ist das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2016 eingeleitet worden. Dieser Aufstellungsbeschluss basiert teilweise auf dem Zielbeschluss aus 2013. Der Aufstellungsbeschluss ist als Anlage 4 beigefügt. Oberstes Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist es, die denkmalgeschützten Bestandteile des „Eiermann-Campus“ zu erhalten. Dafür soll eine Neubebauung ermöglicht werden, die die wirtschaftliche Grundlage für eine Sanierung der Gebäude unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten gewährleistet.

Diesem Wettbewerb sind erste Termine einer in Abstimmung mit der LHS und von der GERCHGROUP veranstalteten Bürgerbeteiligung am 30.04.2016 (Tag der offenen Tür) sowie 04.05.2016 (Auftaktveranstaltung mit Workshop) vorgeschaltet. Im Rahmen der Auftaktveranstaltung wurden die Bürger über die Ausgangssituation sowie die bisherigen Verfahren („Eiermann-Kolloquium“) zur Entwicklung des Areals informiert. Darüber hinaus erhielten die Teilnehmer die Möglichkeit, ihre Anregungen, Erwartungen oder auch

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Befürchtungen an die künftige Entwicklung des Areals zu äußern. Das Ergebnis dieses Termins der Bürgerbeteiligung ist Bestandteil dieser Auslobung. In der Anlage 5 ist der Ergebnisbericht beigefügt. Der Ausloberin ist daran sehr gelegen, den Anregungen und Erwartungen der Bürgerschaft gerecht zu werden und diese – soweit sinnvoll und möglich – im Rahmen dieses Wettbewerbs zu berücksichtigen.

3.1.1 Lage des Wettbewerbsareals

Das Grundstück in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes Stuttgart liegt zwischen der A 831, A 8 und der Pascalstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen.

Durch die Lage am Autobahnkreuz ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz ideal. Über die Autobahnen sind das Stadtzentrum Stuttgart (Hauptbahnhof) sowie die Stadtzentren Sindelfingen und Böblingen in ca. 20 Min. bzw. jeweils ca. 15 Min. zu erreichen. Die Entfernung in die Stadtmitte von Stuttgart beträgt ca. 13 km. In die Stadtzentren von Sindelfingen und Böblingen beträgt die Distanz jeweils ca. 11 km.



Abbildung 1: Makrolage

Das Grundstück ist durch eine Bushaltestelle unmittelbar am Objekt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Buslinie 84 verkehrt im 30-Minuten-Takt. Sie benötigt ca. 10 Min. zum S-Bahnhof in Stuttgart-Vaihingen und ca. 14 Min. bis zur Haltestelle „Sindelfingen Marktplatz“.

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Infrastrukturell ist das Grundstück wie folgt angebunden:

Ort	Entfernung ca.
Autobahanschluss Stuttgart Vaihingen	1 km
Autobahnanschluss Sindelfingen	4 km
Zentrum Stuttgart (Hauptbahnhof)	13 km
Zentrum Sindelfingen (Bahnhof)	11 km
Zentrum Böblingen (Bahnhof)	11 km
Flughafen Stuttgart	14 km
ÖPNV Bushaltestelle	100 m
ÖPNV S-Bahn	3 km

Tabelle 1: Infrastrukturelle Anbindungen

Die nördlich und westlich angrenzenden Autobahnen bedeuten eine Zäsur für das Grundstück. Dadurch wird es von den umliegenden Waldflächen abgeschnitten. Südlich verläuft die Pascalstraße, die das Grundstück von einem Waldgebiet trennt.

Durch den Waldbewuchs an den Grundstücksrändern ist das Grundstück von den Autobahnen kaum mehr wahrnehmbar. Auch von der Pascalstraße aus sind die zurückgesetzten und etwas höher liegenden Bestandsgebäude wenig sichtbar.

Das Grundstück befindet sich somit in einer „Insellage“, die von der Öffentlichkeit bislang kaum wahrgenommen wird. Während der Nutzung des Areals durch IBM hatte die Bevölkerung zudem keinen Zutritt auf das Areal.

Das Grundstück hat insgesamt eine Fläche von 194.814 m².

3.1.2 Wettbewerbsfläche

Grundlage des Wettbewerbs ist das gesamte Areal. Aus der Luft betrachtet sieht das Areal heute wie folgt aus:

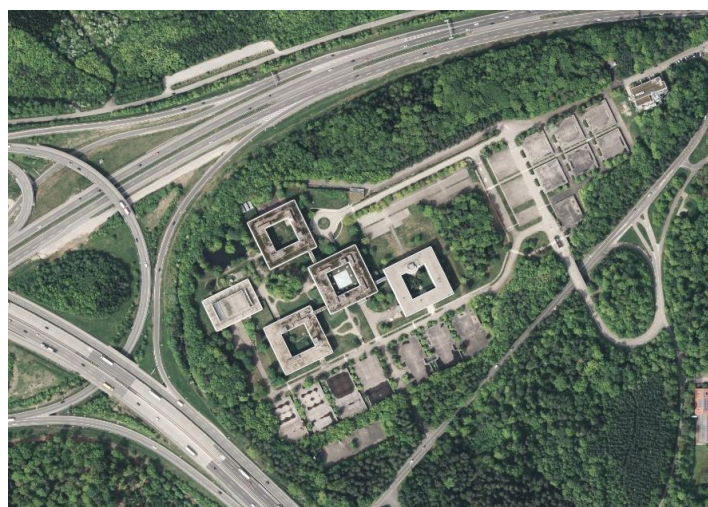


Abbildung 2: Luftbildaufnahme

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Das Luftbild ist als Anlage 6 beigefügt. Die Grundstücksgrenzen werden aus dem nachfolgenden Katasterplan ersichtlich. Diese verlaufen generell an den Böschungen zu den umliegenden Straßen.

Der Katasterplan ist als Anlage 7 beigefügt. Die Grundstücksgrenzen sind nachfolgend abgebildet:



Abbildung 3: Katasterplan

Durch die Insellage muss das Städtebauliche Konzept nicht auf eine bereits vorhandene Nachbarbebauung Rücksicht nehmen. Für das Wettbewerbsgrundstück besteht somit die seltene Möglichkeit, einen eigenen städtebaulichen Charakter unter Wahrung der Bedeutung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wird auf Beschränkungen der Bebaubarkeit im Hinblick das künftige Entwicklungskonzept bewusst verzichtet.

3.2 Aktuelle Bebauung

3.2.1 Erstbebauung von 1972

Die ursprüngliche Bebauung des Grundstücks erfolgte zwischen 1967 und 1972 nach den Plänen des Architekten Egon Eiermann.

Die Bürogebäude - Pavillon Nr. 1 bis 3 - sind als quadratische Baublöcke mit einer Seitenlänge von ca. 60 m errichtet worden und über Verbindungsstege miteinander verbunden. Die Gebäude sind vier- bzw. fünfgeschossig und teilweise unterkellert. Neben den drei Bürogebäuden gehört ein Kantinengebäude zum ursprünglichen Gebäudeensemble. Das ursprüngliche Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz.

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Die ursprüngliche Bebauung erfolgte nach diesem Modell von Egon Eiermann, die Außenanlagen sind von Walter Rossow entworfen worden:

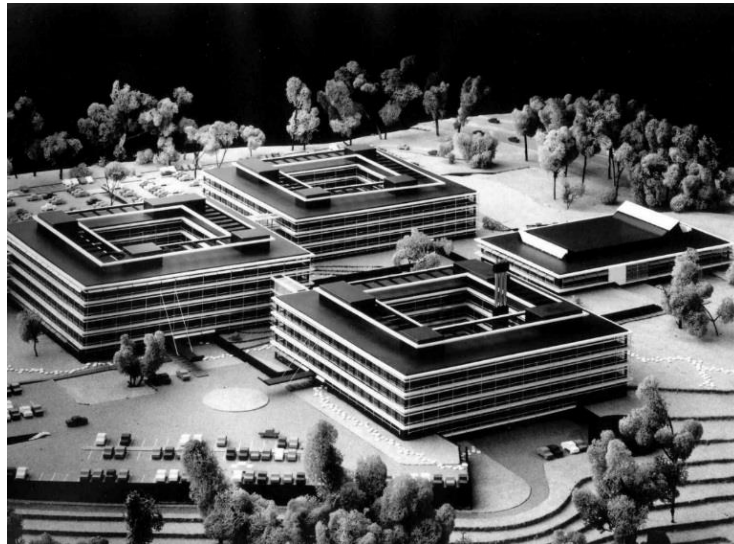


Abbildung 4: Architekturmodell IBM-Campus von Egon Eiermann

3.2.2 Erweiterungsbebauung 1984

Die Bebauung wurde 1984 um einen weiteren „Bürowürfel“ nach den Plänen der Architekten Kammerer und Belz erweitert. Dieses Gebäude besitzt die gleiche Seitenlänge wie die ursprünglichen Bürogebäude von 1972.

Das Grundstück ist seit dem im Wesentlichen mit 5 Bestandsgebäuden - die insgesamt ca. 55.000 m² Geschossfläche umfassen - bebaut. Diese sind auf dem Grundstück wie folgt angeordnet:



Abbildung 5: Satellitenaufnahme aktuelle Bebauung

Das nicht denkmalgeschützte Erweiterungsgebäude ist mit der Ziffer 4 dargestellt. Dieser kann für das städtebauliche Entwicklungskonzept abgerissen werden.

Das Grundstück sowie die Bestandsgebäude umfassen aktuell folgende Flächen:

Flächenart	Fläche in m ²
Grundstücksfläche	194.814
Grundfläche Gebäude ohne Garagen und Stellplätze	14.470
Grundfläche Garagen und überdachte Stellplätze	18.392
Geschossfläche Gebäude ohne Garagen und Stellplätze	55.373
für GFZ anrechenbare Geschossfläche Garagen und Stellpl.	7.892
Geschossfläche gesamt	63.265

Tabelle 2: Übersicht Flächen Bestand

Auf dem Grundstück befinden sich neben den Bestandsgebäuden zwei große Parkdeckanlagen mit insgesamt ca. 2.100 Stellplätzen.

3.3 Übergeordnete Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits zuvor dargestellt, resultieren die Überlegungen zum Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie zur Ergänzungsbebauung aus dem sogenannten Eiermann-Kolloquium aus dem Jahr 2013. Im Rahmen des Eiermann-Kolloquiums wurde primär ein Baukonzept zum Erhalt oder Refinanzierung der Sanierungskosten der denkmalgeschützten Bestandsgebäude gesucht, also eine Bebauung, die einen wirtschaftlichen Ausgleich darstellt, aber noch nicht die städtebaulichen Erwartungen erfüllt.

Wie ebenfalls bereits dargestellt, bilden die Überlegungen aus dem Eiermann-Kolloquium die Grundlage für die Ideen zur Weiterentwicklung. Auf der Grundlage der Ergebnisse aus dem Eiermann-Kolloquium hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.04.2016 einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan gefasst. In diesem Aufstellungsbeschluss sind im Wesentlichen folgende Ziele genannt:

- Ein angemessener Umgang mit dem Denkmal soll gesichert werden.
- Eine zusätzliche Bebauung soll in angemessenem Abstand zum Bestand sowie eine Kubatur und ein Nutzungsspektrum ermöglichen, die mit der städtebaulichen Insellage harmonisieren.
- Die Waldflächen sollen erhalten werden, die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sollen beachtet werden.
- Vorgesehene Nutzungen: Einrichtungen für Forschung, Entwicklung sowie Hochtechnologie, Büro- und Verwaltungsgebäude und wissenschaftsnahes Gewerbe sowie Wohnnutzung in einer gemischten Nutzung samt dazu erforderlicher Infrastruktur.
- Die konkreten Nutzungen und die Dichten sollen, ausgehend vom Ergebnis des Kolloquiums (Variante 10), überprüft und angemessen dimensioniert werden.

**Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“**

Die Aufgabenstellung im Städtebaulichen Ideenwettbewerb und im Städtebaulichen Gutachterverfahren ist es, das Ergebnis des politischen Zielbeschlusses städtebaulich zu überprüfen und weiterzuentwickeln.

Im Ergebnis soll ein durchmischtes, neues Areal entwickelt werden, das die Themen Wohnen und Arbeiten ideal miteinander verknüpft. Dabei wird großer Wert auf eine flexible Nutzbarkeit der Gebäude gelegt. Die Gebäudekubaturen des Entwicklungskonzeptes sollen möglichst keine starre Nutzung vorgeben. Vielmehr soll flexibel auf die Anforderungen von Wohnen oder Arbeiten reagiert werden können. Ob dies auch in hybriden Nutzungsformen geschehen soll, bleibt zunächst offen. Insgesamt soll ein lebendiges, neues Areal entstehen, das möglichst die dafür notwendigen Einrichtungen und Infrastrukturen auf dem Areal anbietet.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept soll eine zukunftsweisende Arealentwicklung ermöglichen. Dieses soll aus Architektur, Mobilität und Energieversorgung erkennbar werden.

Die Neubebauung muss darüber hinaus mit Rücksicht auf die hohe architektonische Bedeutung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude geschehen.

Die Ausloberin beabsichtigt unter Beachtung größtmöglicher Qualität an Städtebau, Architektur, Wohn- und Arbeitsqualität sowie Freiräume eine sinnvolle Dichte zu erzielen. Um eine solche Dichte verträglich und qualitätsvoll zu gestalten, ist es insbesondere erforderlich, ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Freiräume zu legen. Auf Vorgaben an die Dichte wird vor diesem Hintergrund bewusst verzichtet.

Zusammengefasst und neben den vorgenannten Zielen werden übergeordnet folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Erhalt des Denkmals.
- Ein angemessener Umgang mit dem Baudenkmal soll gesichert werden.
- Die Ergänzungsbebauung soll im angemessenen Abstand zum Bestand erfolgen.
- Die Waldflächen sollen erhalten werden, die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sollen beachtet werden.
- Trotz der Insellage soll ein städtebauliches Konzept eine Verbindung des Areals mit ganz Vaihingen herstellen.
- Das Projekt soll künftig ein Vorzeigeprojekt und die Visitenkarte für Stuttgart und die Region werden.
- Der neue Stadtteil soll zukunftsweisende Mobilitäts-, Energiekonzepte und architektonische Gestaltung erhalten.

Das Grundstück bietet darüber hinaus für die Stadt Stuttgart eine einmalige Chance, eine Sichtbarkeit der Stadt von den viel befahrenen Autobahnen herzustellen. Auf diese besondere Ausgangssituation soll das Entwicklungskonzept eingehen.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist als eine Variante zu untersuchen, ob auch eine vorrangige Wohnnutzung auf dem Areal realisierbar wäre. Dabei soll je nach Qualität der Flächen zwischen verschiedenen Wohnformen für geförderten Wohnungsbau, studentischen Wohnen, Mietwohnungsbau sowie Wohneigentum unterschieden werden. Wohnen sollte dabei in einem so ausreichenden Umfang eingeplant werden, damit ein in sich funktionierendes Wohnquartier entstehen kann. Die Bedürfnisse der Bewohner an Versorgung, Dienstleistungen und Infrastruktur sollen auch berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes sind die geplanten Nutzungen für die Eiermann-Gebäude darzustellen.

3.5 Bebaubare Flächen

Die Neubebauung soll sich auf die bereits versiegelten Flächen konzentrieren. Im Rahmen des Wettbewerbs kann - mit Rücksicht auf die Besonderheiten der Liegenschaft - dennoch das gesamte Areal städtebaulich betrachtet werden.

3.6 Maß der baulichen Nutzung

Als Orientierung für das Maß der künftigen Bebaubarkeit soll die weiterentwickelte „Variante V10“ aus dem Eiermann-Kolloquium dienen, die auch Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 19.04.2016 für den neuen Bebauungsplan ist.

Entscheidend für die Bewertung der Städtebaulichen Entwicklungskonzepte wird jedoch nicht das Maß der Bebauung sein, sondern vielmehr steht die städtebauliche Qualität im Vordergrund.

Eventuelle Überschreitungen der Obergrenzen der BauNVO müssen in einem städtebaulich und planungsrechtlich begründbaren Rahmen liegen.

3.7 Externe und interne Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wettbewerbsareals von Norden aus erfolgt über die Pascalstraße, die im Bereich der Anschlussstelle Vaihingen (A 831) in die Hauptstraße in Vaihingen mündet. In südlicher Richtung geht die Pascalstraße in die K 1055 über, die als Nebenstrecke zur A 81 bis nach Böblingen führt.

Das Quartier liegt im östlichen Quadranten des Autobahnkreuzes Stuttgart (A 8, A 81 bzw. A 831), es bestehen jedoch keine direkten Aus- und Einfahrten zum Wettbewerbsareal. Südlich davon, direkt angrenzend an das Autobahnkreuz Stuttgart sind von der A 8 zwar Rampen zur Pascalstraße baulich vorhanden, diese sind jedoch lediglich durch Rettungsfahrzeuge und durch den dort mit einer Straßenmeisterei ansässigen Straßenbetriebsdienst in Verwendung.

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Zur externen Erschließung des Quartiers über die Pascalstraße stehen insgesamt drei Möglichkeiten zur Verfügung. Im zentralen Bereich ist eine planfreie Schleifenrampe angeordnet. Diese wird mithilfe eines Brückenbauwerks über die Pascalstraße geführt. Die Rampe weist zum Areal hin zwei Fahrstreifen und aus dem Areal heraus einen Fahrstreifen auf. Vor und hinter dieser Hapterschließung befinden sich zwei weitere jeweils zweispurige Ein- und Ausfahrtstraßen. Die beiden Nebeneinfahrten führen direkt auf die bestehenden südlichen bzw. östlichen Parkdecks und sind an das innere Wegesystem angeschlossen.

Aktuell sieht die Grundstückserschließung wie folgt aus:

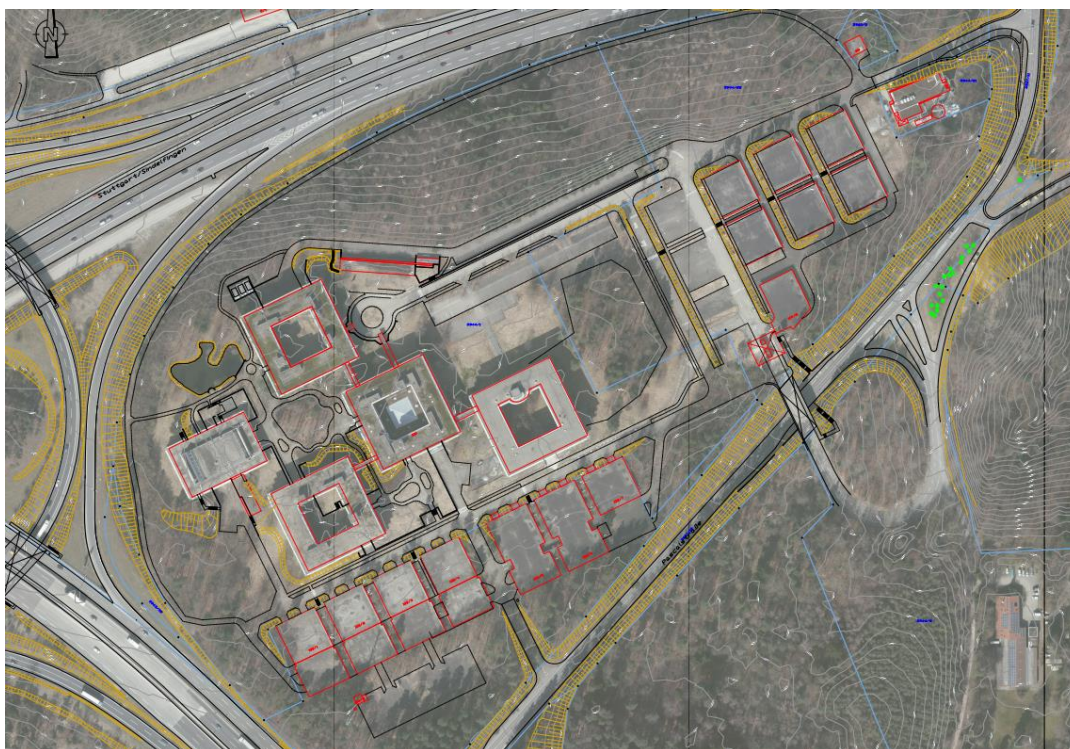


Abbildung 7: Darstellung Verkehrserschließung

Über die drei vorhandenen Ein- bzw. Ausfahrten von der Pascalstraße ist das Areal bereits heute gut erschlossen. Alle drei Zufahrtmöglichkeiten können auch zukünftig aktiv bleiben. Entsprechend dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept (z. B. bei der Anlage von Quartiersgaragen im Randbereich) kann es jedoch zweckmäßig sein auf die südliche bzw. östliche Zufahrt zu verzichten. Der Erhalt der zentralen Hauptzufahrt über die Schleifenrampe ist anzustreben.

Die interne Erschließung erfolgt hauptsächlich über zwei Stichstraßen. Die nördliche Stichstraße endet dabei direkt an den Pavillons 1 und 2. Zum Wenden ist an deren Ende eine Wendeanlage in Form einer Wendeschleife angebracht. Parallel zu dieser Straße verläuft höhenversetzt eine zweite Straße zu den tiefer liegenden Garagen sowie zu den Technikflächen an und in Pavillon 1. Über eine zweite zentrale Stichstraße im Süden des Areals werden zum

einen die südlichen Parkdecks und zum anderen die Pavillons 3 und 4 angebunden. Ebenfalls erfolgt über die südliche Stichstraße die Andienung der ehemaligen Cafeteria.

Die unteren Parkdecks sind direkt untereinander verbunden und für die oberen Parkdecks bestehen jeweils eine Ein- und Ausfahrtrampe. Die Parkdecks sind über zweispurige Verbindungen an das Erschließungsnetz angeschlossen.

Auf dem gesamten Areal besteht insgesamt ein dichtes Fußwegenetz, das -eingebettet in die parkähnliche Landschaft - die Pavillons untereinander verbindet. Direkte Wegeverbindungen sind ebenfalls zu den südlichen und östlichen Parkdecks vorhanden.

Aus der heutigen Erschließungssituation heraus ist erkennbar, dass bei der damaligen Planung des Areals von IBM die Erreichbarkeit mit dem Pkw eine dominante Planungsprämisse darstellte. So wurde damals mit ca. 2.100 Pkw-Stellplätzen ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes können die Parkdecks jedoch aufgelöst und überbaut werden. Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind anderweitig vorzusehen. Primäres Ziel der Planung sollte sein, ein autoarmes Quartier zu schaffen und entsprechend des Mobilitätskonzeptes Fahrten des motorisierten Individualverkehrs im Areal soweit wie möglich zu reduzieren. Sollten weitere, aktuell nicht versiegelte Flächen bebaut werden, ist auf einen möglichst schonenden Eingriff zu achten.

Die Erschließung des Areals sowie die Anbindung des durch die Entwicklung entstehenden Verkehrs nach Vaihingen werden in der Vaihinger Bevölkerung als äußerst sensibel betrachtet. Im Rahmen des Planungsprozesses sollte auf diese Tatsache besonderes Augenmerk gelegt werden, d. h. neben der externen Quartierserschließung, sollte den darüber hinaus gehenden verkehrlichen Wirkungen Rechnung getragen werden. Die Wegebeziehungen zur Vaihinger Innenstadt und zum Bahnhof mit dem entsprechenden Verknüpfungspunkt zum ÖPNV sind neben dem Kfz-Verkehr auch für den Rad- und Fußgängerverkehr darzustellen. Soweit die in dem Mobilitätskonzept beschriebenen Nutzungen weitere Anforderungen an die Erschließung stellen, sind diese ebenfalls darzustellen.

Die aktuellen Anbindungen des Areals an das Stuttgarter Wegenetz für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie der Anschluss an das ÖPNV-Netz sind in den Anlagen 9.1 bis 9.3 enthalten.

3.8 Grün- und Freiraumstruktur

Die historische Gestaltung der Freianlagen ist als Anlage 10 beigefügt. Die denkmalgeschützten Gebäude sind harmonisch in die Landschaft eingebettet. Die Freianlagen sind mit den denkmalgeschützten Gebäuden eine Sachgesamtheit im Sinne des Denkmalschutzes.

Im leicht hügeligen Gelände mit teilweise modellierten Freiflächen und altem Baumbestand ist der Campus in die Landschaft eingebunden. Die Außenanlagen werden im Wesentlichen durch raumbildende und -prägende Vegetation als Großgehölz (Solitäräume und waldartige

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Pflanzungen), flächenhafte bodendeckende Vegetation und baulichen Elementen, wie Straßen, Wege, Plätze, Mauern, etc. charakterisiert.

Soweit die Erweiterungsbebauung keine Eingriffe in die bestehenden Außenanlagen erfordert, soll die Freianlagengestaltung unverändert bleiben.

Sofern sich aufgrund der Erweiterungsbebauung beispielweise eine neue Wegebeziehung innerhalb des Areals ergeben sollte, ist der verbleibende Bestand daran anzuschließen.

Sofern eine neue Freianlagengestaltung aufgrund der mit der Ergänzungsbebauung geänderten inneren Erschließung im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes notwendig werden sollte, ist gesondert zu begründen, weshalb die bestehenden Außenanlagen nicht aufrechterhalten werden konnten.

Der vorgeschriebene Abstand zu Waldflächen ist einzuhalten.

3.9 Lärmschutz

Nach ersten gutachterlichen Untersuchungen stellt sich die Lärmbelastung durch den umliegenden Verkehr am Tag in 10 m Höhe mit Verkehrsmengen entsprechend dem Prognose-Planfall wie folgt dar:

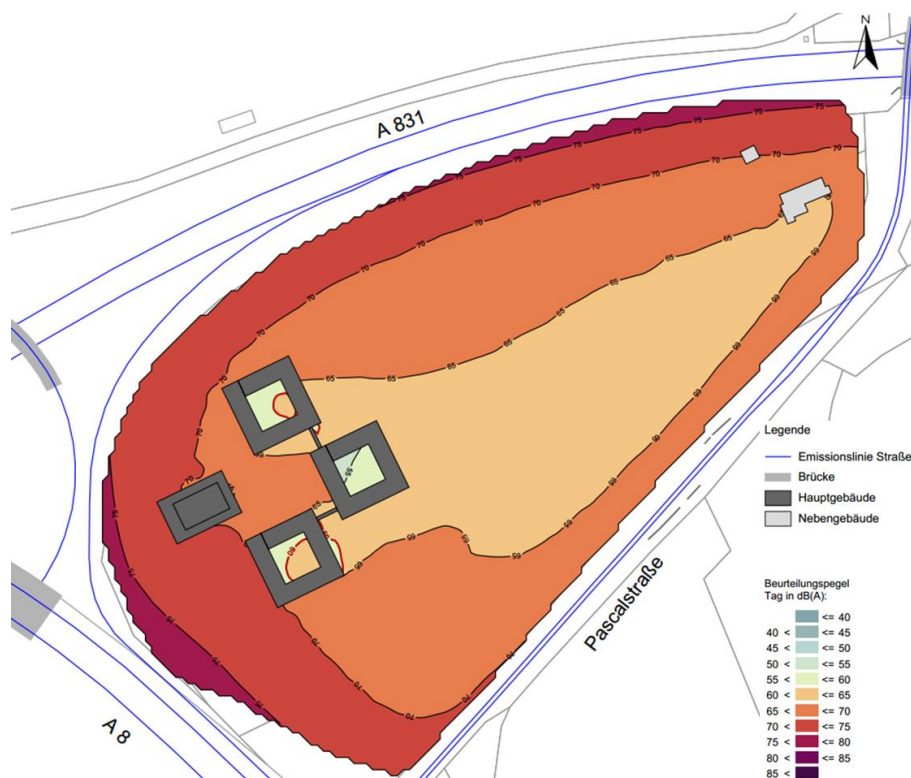


Abbildung 8: Isophonenplan im Prognose-Planfall in 10 m Höhe mit Bestandsbebauung

In Randbereichen des Areals entlang der Autobahnen werden hohe Pegel über 75 dB(A) am Tag erreicht. Maßgebend für die Lärmbelastungen im Areal sind überwiegend die umliegenden

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

Autobahnen, wobei auch durch die Pascalstraße relevante Lärmeinwirkungen entstehen. Für das Areal relevante gewerbliche Lärmquellen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Aus der Untersuchung wird deutlich, dass für das künftige Entwicklungskonzept Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen. Mithilfe der Lärmschutzmaßnahmen sollen gesunde Wohnverhältnisse und eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenbereich innerhalb des Quartiers ermöglicht werden.

Seitens der Ausloberin wird daher eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus einem Lärmschutzwand und einer Lärmschutzwand entlang der A 8 und der A 831 gefordert, die auch zur solaren Energiegewinnung dient. In der Bürgerbeteiligung vom 04.05.2016 kam die Idee auf, die Rückwand der solaren Lärmschutzwand bzw. des -walls mit hängenden Gärten zu begrünen. So könnte eine dreifache Nutzung dieser Anlage als Lärmschutz, zur Energiegewinnung und als Grünfläche kombiniert werden.

Die lärmindernde Wirkung einer möglichen Variante dieses Solar-Lärmschutzes ist im Vorfeld der Auslobung bereits untersucht worden. Dabei wurde beispielhaft eine 6 m hohe Lärmschutzwand entlang der A 8 und der A 831 zugrunde gelegt. Mit solch einer Lärmschutzwand ließen sich in großen Teilen des Areals die Lärmpegel merklich reduzieren. Die Minderung der Lärmpegel innerhalb des Areals in 2 m Höhe ist in folgendem Plan dargestellt:



Abbildung 9: Differenzlärmmkarte in 2 m Höhe mit 6 m Lärmschutzwand

Über diese Lärmschutzmaßnahme hinaus sind weitere Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Areal herzustellen. Daher wird für die Bewertung des

Entwicklungskonzepts ganz entscheidend sein, welche weiteren Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Dabei sind Maßnahmen denkbar, wie z. B. der Abstand der Gebäude zu den Lärmquellen, die Form der Baukörper, durch die beispielsweise eine abschirmende Wirkung erzielt werden kann, die räumliche Verteilung der Gewerbe- und Wohnnutzungen im Plangebiet oder die Lage schutzbedürftiger Räume (z. B. Schlafräume) innerhalb der Gebäude. Die Vorläufige Schall- und Luftschadstoffuntersuchung ist als Anlage 11 beigefügt.

3.10 Luftschadstoffbelastung

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Areal sind die NO₂- und die Feinstaubbelastungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte der NO₂-Konzentrationen sorgen gleichzeitig für eine Einhaltung der Grenzwerte der Feinstaubkonzentration.

Nach ersten gutachterlichen Untersuchungen stellt sich die NO₂-Konzentration im Jahresmittel im Plangebiet für den Prognosefall wie folgt dar:

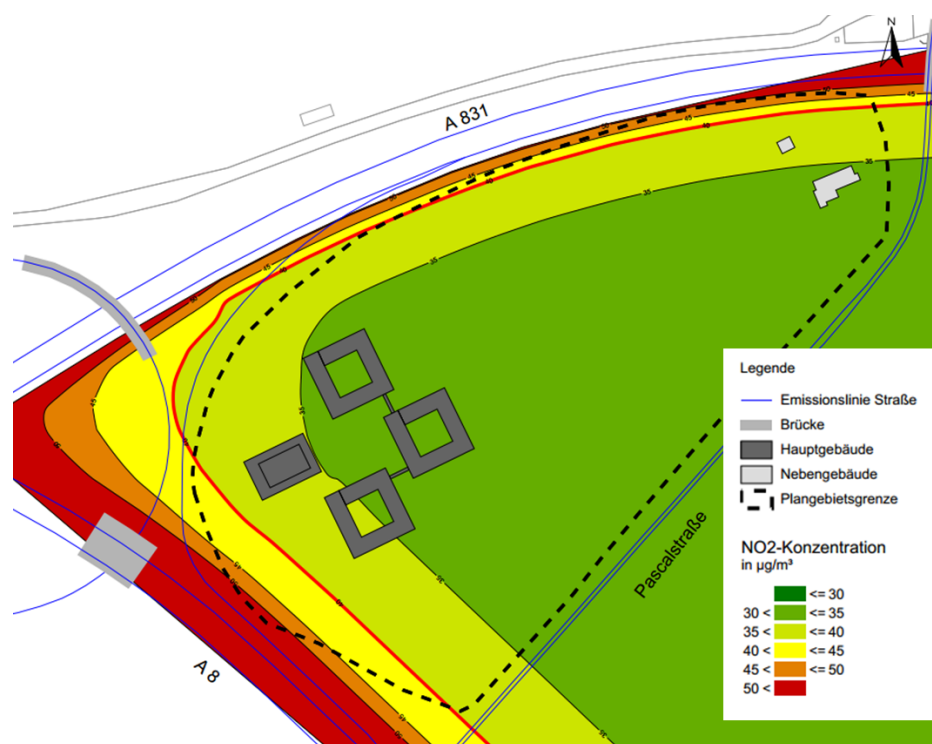


Abbildung 10: NO₂-Konzentration im Jahresmittel für den Prognosefall

Die Werte der NO₂-Konzentration innerhalb des Areals ließen sich mittels einer aktiven Lärmschutzanlage, wie bereits zuvor beim Lärmschutz aufgeführt, reduzieren.

Alternativ ist es denkbar in Randbereichen des Areals mit Überschreitungen der Konzentrationsgrenzwerte im Jahresmittel (im Plan ab der rot markierten Linie zu sehen) auf schutzbedürftige Nutzungen zu verzichten oder die entsprechenden Gebäude mit Lüftungsanlagen auszustatten.

Mit den aufgeführten Maßnahmen kann innerhalb des Areals eine Luftqualität, die mit den geplanten Nutzungen verträglich ist, sichergestellt werden. Die Vorläufige Schall- und Luftschadstoffuntersuchung ist als Anlage 11 beigefügt.

3.11 Mobilitätskonzept

Die Mobilität wird eines der zentralen Themen für die künftige Entwicklung urbaner Räume werden. Auf dem Wettbewerbsareal soll daher ein zukunftsweisendes und innovatives Mobilitätskonzept umgesetzt werden, um eine Reduzierung der zu erwartenden Kfz-Fahrten zu erreichen. Dabei soll durch einen innovativen Ansatz eine Reduzierung der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) um bis zu 30 % gegenüber konventionellen/traditionellen Annahmen erreicht werden. Eine Realisierung soll durch verschiedene Verkehrsangebote im Sinne einer hohen Multi- und Intermodalität erreicht werden.

Der motorisierte Individualverkehr soll durch gemeinschaftliche Nutzung von Verkehrsmitteln – soweit möglich – ersetzt werden. Als Basis zur Erstellung des Mobilitätskonzeptes dienen die in den Anlagen 8, 9, 13 dargestellten Voruntersuchungen.

Im Entwicklungskonzept für die Mobilität ist die gemeinschaftliche Nutzung als zentraler Bestandteil zu integrieren. Diese stellt sich über verschiedene Aspekte und Angebote dar. Dabei sollen sämtliche Möglichkeiten im Bereich „Sharing“ (z.B. Carsharing, Bikesharing, etc.) sinnvoll integriert werden. Dies beinhaltet sowohl die Anordnung der Abstellplätze/Stationen, deren Erreichbarkeit und energietechnische Versorgung sowie die Berücksichtigung der Nutzbarkeit (Verleihsystem). Daneben ist besonders darauf zu achten, dass Bereiche für Fahrzeugflotten (Sharing) zur Verfügung gestellt werden. Sämtliche Konzepte sind unter Berücksichtigung des Energieversorgungskonzepts hinsichtlich der E-Mobilität (E-Car, E-Bike, etc.) zu erstellen, um eine Reduzierung der CO²-Werte sowie einer nachhaltigen Entwicklung des zukünftig generierten Verkehrs des Wettbewerbsareals zu realisieren. Des Weiteren sind „Serviceleistungen“ wie ein E-Shuttle-Bus-Verkehr von und zu dem Wettbewerbsareal zu berücksichtigen. Dabei sollen die wesentlichen Ziele in Vaihingen (Bahnhof, Universität, Schwabengalerie, Synergiepark) abgedeckt werden.

In dem als Anlage 12 beigefügten Mobilitätskonzept ist im Rahmen einer Modellrechnung unter Ziffer 4.4. exemplarisch der Bedarf für eine „Sharing-Flotte“ zur vollständigen Substitution des Einwohnerquellverkehrs zur Spitzenstunde untersucht worden. Mittels einer Flotte von 50 E-Bikes, 50 Elektrofahrzeugen und 5 Elektrobussen kombiniert mit dem ÖPNV-Bus, sind beispielsweise 322 Wege in der Stunde leistbar. Damit könnte der Einwohnerquellverkehr bei einem Wohnanteil von 150.000 m² BGF Wohnen in der Spitzenstunde vollständig abgefangen werden. Neben dem Einwohnerquellverkehr soll auch der aus den gewerbliche Nutzungen resultierende Verkehr, wie bspw. Beschäftigtenverkehr, Kundenverkehr, Lieferverkehr, etc., möglichst weit gehend über eine „Sharing-Flotte“ abgefangen werden.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind sogenannte „Mobility-Hubs“ auf dem Areal vorzusehen. Diese Hubs sollen neben den verkehrlichen Funktionen (ÖPNV-Haltestelle, Fahrradabstellplätze, Fahrradverleih, E-Bike-Ladestation, Carsharing; Free-Floating Carsharing, E-Car-Ladestation, Taxistation, Leihstation von Transportgeräten, etc.) auch weitere Austausch- und Servicefunktionen (Schließfächer, Paketservice, etc.) beinhalten. Diese können mit Angeboten für den täglichen Bedarf (Kiosk, Cafe, Bäcker) kombiniert werden.

Des Weiteren sollen Formen der Mobilität berücksichtigt werden, die ein hohes Maß der Straßenverkehrsbelastung reduzieren. Eine urbane Seilbahnlösung lässt sich dabei beispielsweise hervorragend in die Stadtplanung integrieren. Weitere innovative Ideen der Mobilität sind im Rahmen der Pilotprojektcharakteristik erwünscht.

Ziel ist es sämtliche Mobilitätsangebote zentral über eine digitale Anwendung (App) für die Anwohner und die Beschäftigten des Wettbewerbsareals zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich zu den oben genannten „neuen Wege“ der Mobilität, sind sämtliche klassischen Mechanismen der Verkehrsreduzierung in Quartieren zu integrieren. Dazu sollen Faktoren, die den Widerstand zur Nutzung von Pkw, wie z. B. geringeres Stellplatzangebot im öffentlichen und privaten Raum und/oder bepreistes Parken, berücksichtigt werden.

Zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs (NIV) soll ein attraktives und gut ausgebautes Wegenetz zur Verfügung gestellt werden. Innerhalb des Wettbewerbsareals sollen für den NIV kurze und sinnvolle Wegebeziehungen erstellt werden, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und qualitativ hochwertige Übergänge zu möglichen entstehenden Plätzen (z. B. Quartiermitte) bilden. Da auf den NIV besonderes Augenmerk gelegt wird, sollte dem MIV zumindest partiell keine Priorisierung gewährt und auch innerhalb des Quartiers so weit wie möglich reduziert werden. Ideal wäre es, wenn das Areal möglichst ohne oberirdischen MIV auskommen würde.

3.12 Gesamtversorgungskonzept Energie

Die Energieversorgung auf dem Wettbewerbsareal soll nachhaltig und komfortabel für die zukünftigen Bewohner und Anwohner des „Smart Garden Campus Vaihingen“ realisiert werden. Eine gemeinsame Basis für die Entwicklung des Energieversorgungskonzeptes ist neben den oben bereits erwähnten Kriterien das Ziel der Energiewende in Baden-Württemberg (50-80-90).

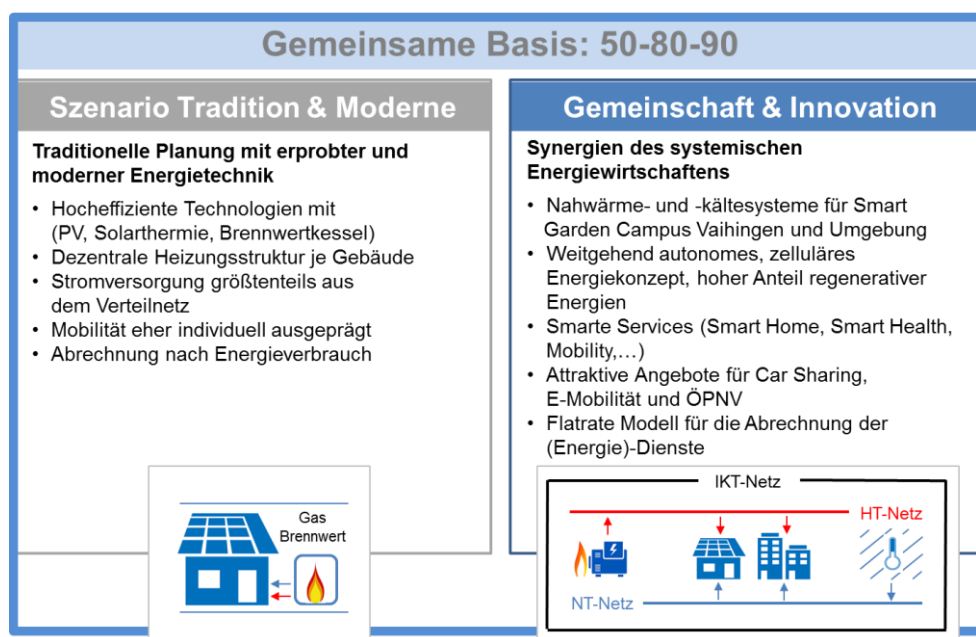


Abbildung 11: Energieversorgungskonzepte am Wettbewerbsareal

Technologisch gibt es viele Freiheitsgrade zur Planung und Umsetzung von Energieversorgungen, vor allem auf neu zu bebauenden Arealen. Vor diesem Hintergrund wurden auf Basis praktischer Erfahrungen zwei Szenarien zur Energieversorgung des Wettbewerbsareals entwickelt. Im ersten Szenario – „Tradition & Moderne“ – wird ein Energieversorgungskonzept auf Basis traditioneller Energietechnik vorgestellt, in dem erprobte und moderne Komponenten zum Einsatz kommen. Dem gegenüber wird im zweiten Szenario – „Gemeinschaft und Innovation“ – der neueste Stand der Energietechnik aufgezeigt. In Abbildung 11 sind die beleuchteten Szenarien anhand ihrer wichtigsten Charakteristika grundlegend beschrieben.

Das Szenario „Tradition & Moderne“ (vgl. Abbildung 13) basiert auf einem klassischen Energieversorgungsnetz für Strom und Gas auf dem Wettbewerbsareal. Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral in den Gebäuden bei Einsatz von hocheffizienten Brennwertkesseln sowie anteiliger Nutzung Solarthermie (ca. 6.000 m² EEWärmeG Konformität). Dies entspricht einem Anteil von näherungsweise 23 % des ermittelten Wärmebedarfs des Wettbewerbsareals.

Weiterhin erfolgt eine Teilversorgung des Areals mit Strom aus Photovoltaik auf ca. 22.000 m², was ebenfalls näherungsweise 23 % des Gesamtbedarfs entspricht. In diesem Szenario wurden vornehmlich Flächen für die solare Nutzung angesetzt die unkompliziert erschließbar sind wie Dachflächen. Für die Klimatisierung kommen dezentrale Kompressionskältemaschinen in den Gebäuden zum Einsatz. In diesem Szenario wird eine geringe Durchdringung von Elektromobilität angenommen, wodurch an das elektrische Netz am Areal keine besonderen elektrotechnischen Anforderungen gestellt werden.

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

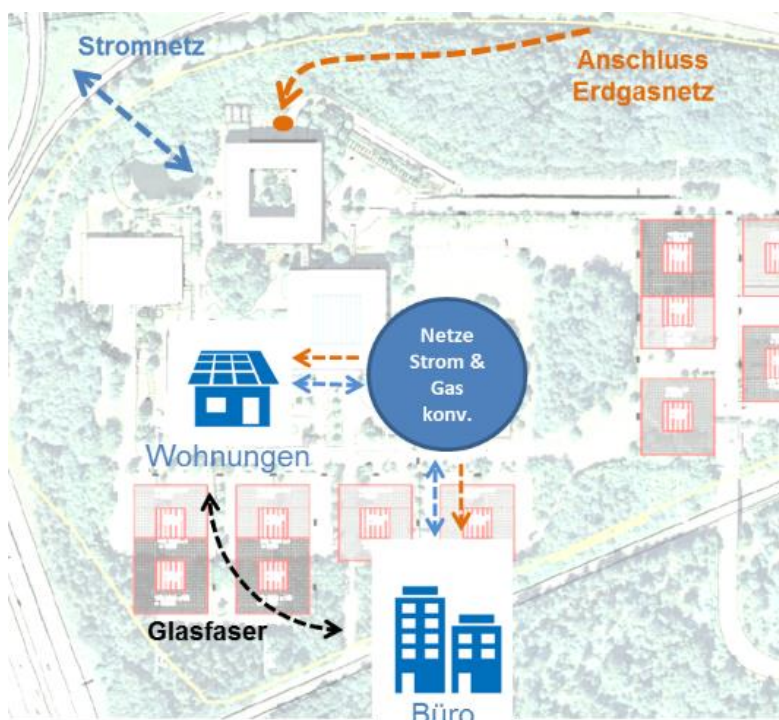


Abbildung 12: Energieinfrastruktur Szenario Tradition & Moderne

Beim Szenario „Gemeinschaft & Innovation“ sind am Areal Energienetze für Wärme und Strom sowie ein intelligent gesteuertes Kommunikationsnetz vorgesehen. Neben einem Blockheizkraftwerk, das die Versorgung des Areals mit Nutzwärme und anteilig mit Strom übernimmt, ist die Gewinnung von Erdwärme zu Heizzwecken vorgesehen. Nutzwärme und Heizwärme werden über je ein Wärmenetz im Areal verteilt. In Kombination können so die Anforderungen an Beheizung und Klimatisierung am Areal hocheffizient bedient werden. Für die großflächige Nutzung von Photovoltaik sollen neben Dachflächen auch weitere Flächen wie z.B. Fassaden, Schallschutz, Parkplätze und Beschattungen verwendet werden. Hierdurch wird ein Deckungsbeitrag an elektrischer Energie von näherungsweise 49 % erreicht. Durch die intelligente Steuerung der Energieerzeugung über ein Kommunikationsnetz wird deren Einsatz optimal aufeinander abgestimmt. Hierdurch ist auch gegebenenfalls eine Kopplung zu angrenzenden Versorgungsgebieten möglich (vgl. Abbildung 13).

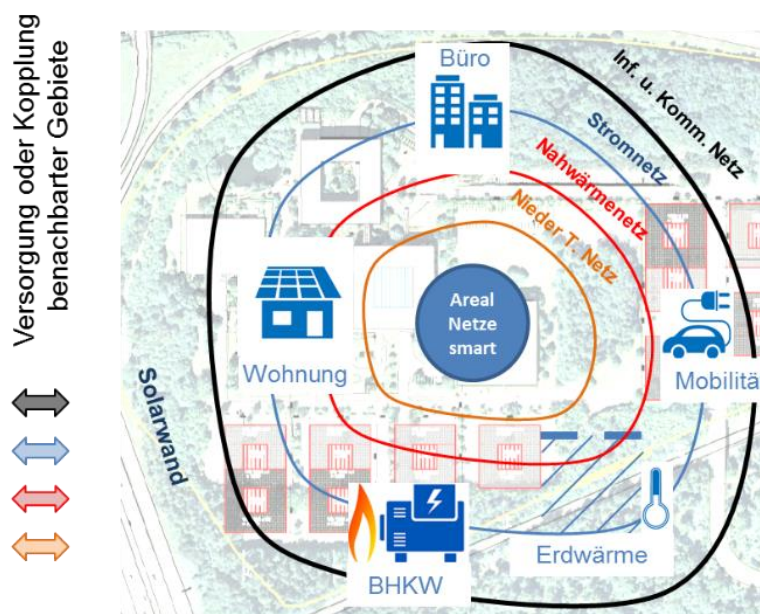


Abbildung 13: Energieinfrastruktur Szenario Gemeinschaft und Innovation

Weiterhin wird durch das Kommunikationsnetz die Möglichkeit geschaffen, den zukünftigen Bewohnern leistungsfähige Zusatzdienste zu bieten. Beispielfähig können hier Smart Home, Health Monitoring, Car Sharing sowie Flatrate Modelle zur Abrechnung von Energiediensten angeführt werden.

Beide untersuchten Szenarien sind energetisch nachhaltig, komfortabel und effizient. Weiterführend empfiehlt es sich, die Themen Energiedienstleistungen, mögliche Rolle des „Smart Garden Campus Vaihingen“ als Infrastrukturzelle im Verbund sowie Energie- und Infrastruktur Detailplanung zu untersuchen. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Wettbewerbs. Das Energieversorgungskonzept ist als Anlage 13 beigefügt.

3.13 Denkmalschutz

Das Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden-Württemberg unterscheidet zwischen Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG, Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG und Gesamtanlagen nach § 19 DSchG.

Das Grundstück ist in der Liste der Kulturdenkmäler wie folgt erfasst:

Auslobung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb und
Städtebaulichen Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“

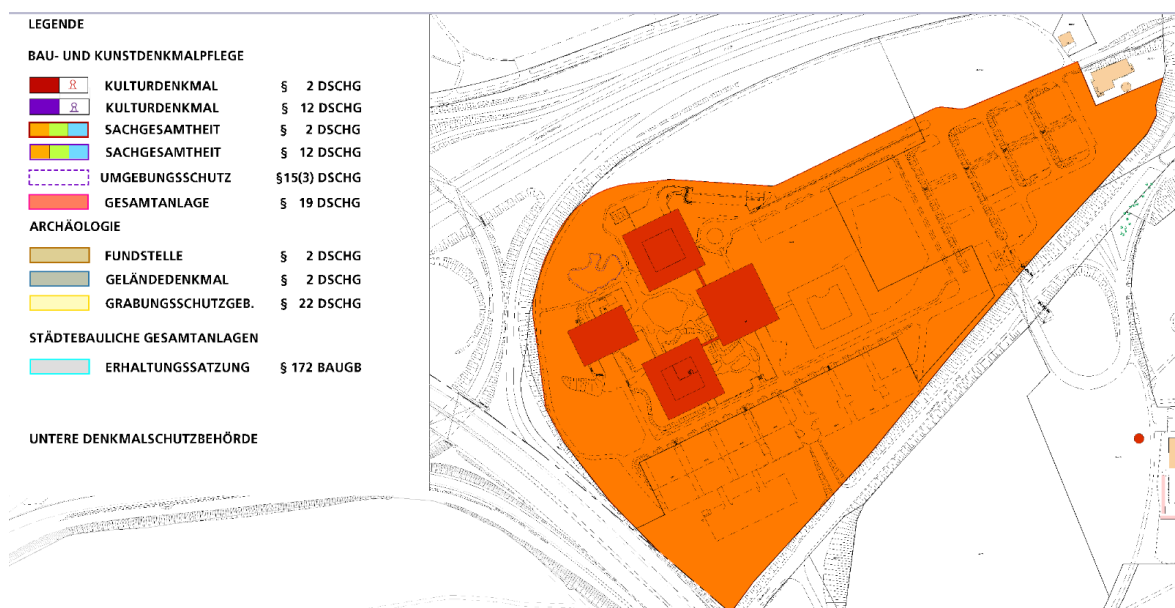


Abbildung 14: Plan Denkmalliste

Die untere und obere Denkmalschutzbehörde - das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet untere Denkmalbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart - erstellen die Liste der Kulturdenkmäler auf Initiative des Landesamtes für Denkmalpflege.

Im Ergebnis wird die Sachgesamtheit der ursprünglichen Bebauung inklusive zugehöriger Freiflächen aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG gewertet.

Nicht Bestandteil der geschützten Sachgesamtheit sind der 1984 erbaute 4. Pavillon, die Parkdecks sowie der Pförtnerbau.

Ein Auszug aus der Denkmalliste ist als Anlage 14 beigefügt.

Stuttgart, den 19.05.2016

Seyler + Pärssinen Projektpartner GmbH
Augustenstraße 7
70178 Stuttgart

Markus Pärssinen

Christoph Seyler