Stadt Heidelberg EGH

Auslobung offener Wettbewerb

Bahnstadt Heidelberg
„Wohnen an der Promenade"

II 61.00 61.20 61.22 61.23

Auslobung (offener) Wettbewerb

Bahnstadt Heidelberg
„Wohnen an der Promenade"

AUSLOBER:

Stadt Heidelberg

vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Prof.Dr.Raban von der Malsburg
Palais Graimberg – Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg
GmbH & Co. KG

vertreten durch die Geschäftsführer
Gerhard Nick, Peter Dohmeier, Dr. Theodor Haag
Kurfürstenanlage 10-12
69115 Heidelberg

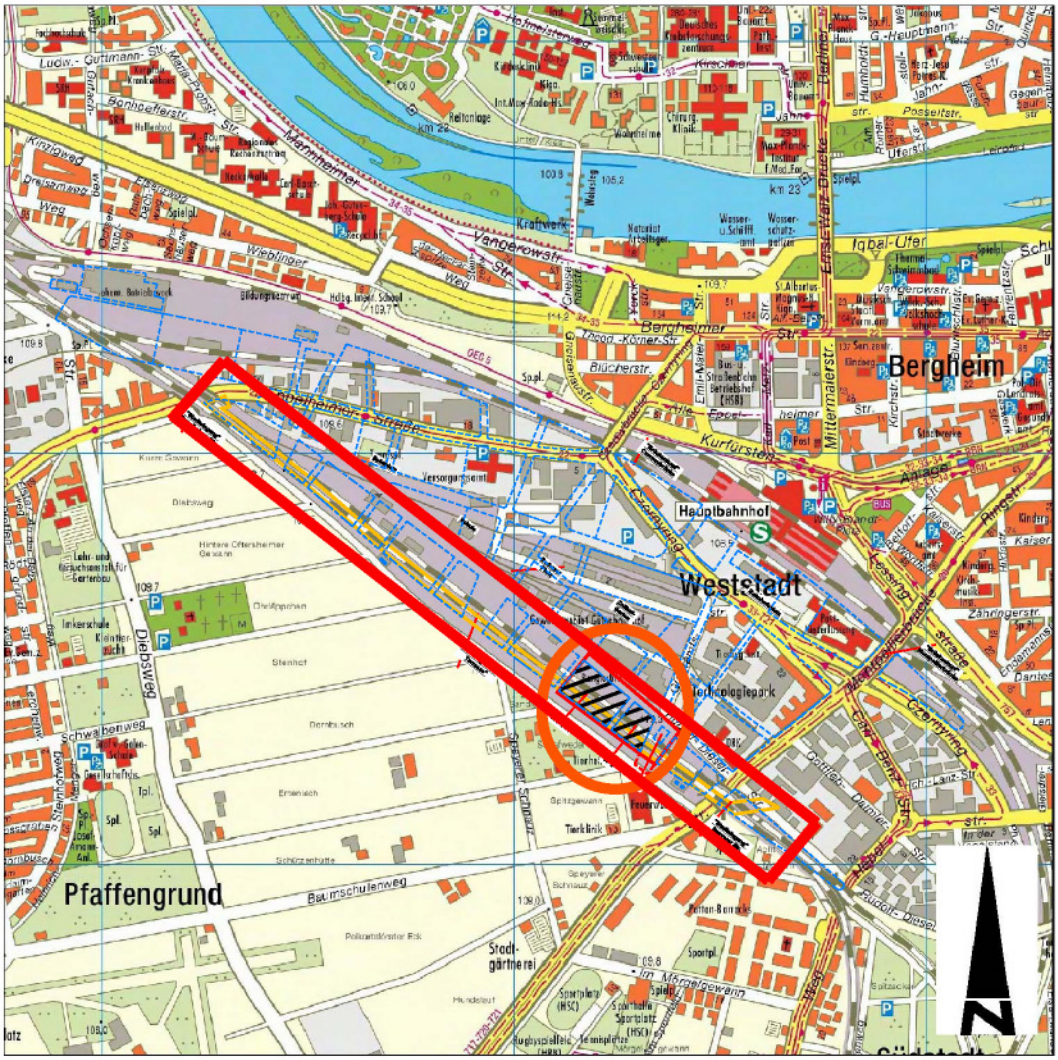
WETTBEWERBSBETREUUNG:

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Dipl.-Ing. Harald Klose
Olgastraße 86
70180 Stuttgart

Telefon: 0711 / 6454-215
Telefax: 0711 / 6454-100

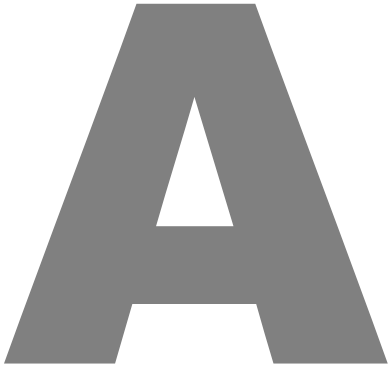
Stadtplan



Übersicht Termine

07. Juli 2008	Preisrichtervorbesprechung
08. Juli 2008	Veröffentlichung
24. Juli 2008	Kolloquium → Ausgabe
15. September 2008	Abgabe
17./18. Oktober 2008	Preisgericht
(07. November 2008	Sondersitzung Gemeinderat)

Allgemeine Bedingungen



Allgemeine Bedingungen	**Teil**	**A**
Aufgabenstellung	**Teil**	**B**
Anlagen	**Teil**	**C**

INHALT

Seite

1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs (GRW 5.1.2) 7

2 Die Auslober (GRW 3.1). 7

3 Gegenstand des Wettbewerbs (GRW 1.1.) 8

4 Wettbewerbsart (GRW 2.1), Wettbewerbsstufen (GRW 2.2), Verfahrensform (GRW 2.3) 8

5 Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs (GRW 2.3.1, 5.1.2) 9

6 Wettbewerbsteilnehmer (GRW 3.2) 9

7 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer (GRW 3.3, 3.4) 10

8 Wettbewerbsunterlagen (GRW 5.1.3) 12

9 Wettbewerbsleistungen (GRW 5.1.4) Kennzeichnung (GRW 5.4.1) 12

10 Beurteilungskriterien (GRW 5.1.5) 15

11 Termine. 15

12 Preise, Ankäufe (GRW 4) 16

13 Abschluss des Wettbewerbs (GRW 6) 17

14 Weitere Bearbeitung (GRW 7.1, 7.2) und Urheberrecht (GRW 7.3) 17

Teil A Allgemeine Bedingungen

Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe GRW 1995 in der novellierten Fassung vom 22.12.2003 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 20.12.2004 zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung der Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW) ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat der Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer des Landes Baden-Württemberg beratend mitgewirkt.

Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2008 …….. registriert und vom Auslober vorschriftsgemäß bekannt gemacht (GRW 5.1.1).

1 ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS (GRW 5.1.2)

Die Stadt Heidelberg hat die städtebauliche Umstrukturierung der 116 ha großen ehemaligen Güterbahnhofsflächen im Westen der Innenstadt unter dem Titel „Bahnstadt" eingeleitet. Die Bahnstadt ist das größte Umstrukturierungs- und Wohnungsbauprojekt der Stadt Heidelberg seit den 1970er Jahren. Auf Grundlage des vom Stadtrat 2007 verabschiedeten städtebaulichen Rahmenplans lobt die Stadt zusammen mit der „Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH" (EGH), welche die ehemaligen Bahnflächen übernommen hat, für den ersten Bauabschnitt einen Städtebau- und Hochbauwettbewerb aus.

Ziel des Wettbewerbs ist, dass der erste Realisierungsabschnitt als Teil der neuen Stadtansicht zum Pfaffengrund Pilotprojekt für die anstehende Gesamtentwicklung wird und Modellcharakter für die urbane Qualität der Bahnstadt hat.

2 DIE AUSLOBER (GRW 3.1)

sind die Stadt Heidelberg
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Prof.Dr.Raban von der Malsburg
Palais Graimberg – Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

und die EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG
vertreten durch die Geschäftsführer
Gerhard Nick, Peter Dohmeier, Dr. Theodor Haag
Kurfürstenanlage 10-12
69115 Heidelberg

Wettbewerbsbetreuer:
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Geschäftsbereich 1, Planung
Dipl.-Ing. Harald Klose
Olgastraße 86, 70180 Stuttgart
Tel.: 0711 – 64 54 215 Fax: 0711 – 64 54 100.

3 GEGENSTAND DES WETTBEWERBS (GRW 5.1.2)

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Darstellung eines strukturellen Leitbildes für die baulich-räumliche und gestalterische Interpretation der neuen Stadtkante im Übergang zum Landschaftsraum Pfaffengrund in einem Städtebauteil. Im Hochbauteil soll dieser Leitgedanke im Entwurf für ein neues Wohnquartier seine Konkretisierung finden. Die EGH wird die Grundstücke kurzfristig an Bauträger veräußern. Die Auslober werden daraufhin wirken, dass die Bauträger eine oder mehrere Preisträger mit weiteren Planungsleistungen nach HOAI beauftragen.

Grundlagen des Wettbewerbs sind der städtebauliche Rahmenplan in seiner Fassung vom September 2007 (Wettbewerbsentwurf und Rahmenplan Büro Trojan + Trojan) mit Aussagen zu Stadtgrundriss, Stadtfunktion, Quartiersbildung, Stadträumen, Verkehr und Grünordnung sowie das Freiraumkonzept von 2005 (Büro Latz und Partner) mit der gestalterische Ausformulierung der öffentlichen Räume.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in der Auslobung, Teil B, im Einzelnen ausführlich beschrieben.

4 WETTBEWERBSART (GRW 2.1), WETTBEWERBSSTUFEN (GRW 2.2), VERFAHRENSFORM (GRW 2.3)

Das Verfahren wird als offener, einstufiger Städte- und Hochbauwettbewerb ausgelobt.

Das Verfahren ist anonym (GRW 1.6).

5 ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE DES WETTBEWERBS (GRW 2.3.1)

Die Teilnahme am Wettbewerb ist Interessenten möglich, wenn deren Wohn- und Geschäftssitz in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union, im Gebiet einer anderen Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder in einem sonstigen Drittstaat gelegen ist, sofern dieser ebenfalls Mitglied des WTO-Dienstleistungsübereinkommens (GATS) ist und die Bundesrepublik Deutschland für die in Frage stehenden Dienstleistungen Marktzugangs- und Inländerbehandlungsverpflichtungen übernommen hat. Das gleiche gilt für Interessenten aus Staaten mit denen die Europäische Union bilaterale Übereinkommen über den gegenseitigen Marktzugang im Dienstleistungsverkehr vereinbart hat.

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

6 WETTBEWERBSTEILNEHMER (GRW 3.2)

Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zum Tage der Bekanntmachung zur Führung der Berufsbezeichnung

- Architekt/-in

berechtigt sind. Landschaftsarchitekten/-innen sind in Arbeitsgemeinschaft mit Architekten/-innen teilnahmeberechtigt.

Das Hinzuziehen von Garten- und Landschaftsarchitekten ist erwünscht. Bei Arbeitsgemeinschaften muss die Federführung beim Architekten liegen.

Vom Auslober wurden folgende Büros zur Teilnahme eingeladen:

- Gigon und Guyer, Zürich
- Atelier 5, Bern
- Schwarz Platzer Architekten, Stattegg Steiermark
- Atelier für Baukunst, Wolfgang Ritsch, Dornbirn, Vorarlberg;
- Florian Krieger, Darmstadt
- K 9 Architekten, Freiburg

sowie die Preisträger des Wettbewerbs Bahnstadt von 2003

- Walter Rolfes, Berlin
- Raumlabor, Heberle und Mayer, Berlin.

Ist in dem jeweiligen Heimatstaat die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) gewährleistet ist.

Teilnahmeberechtigt sind ferner Arbeitsgemeinschaften natürlicher Personen sowie juristische Personen, zu deren satzungsgemäßem Geschäftszweck der Wettbewerbsaufgabe entsprechende Planungsleistungen gehören sowie Arbeitsgemeinschaften solcher juristischer Personen. Juristische Personen haben einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist. Der bevollmächtigte Vertreter sowie der (die) Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen als Teilnehmer gestellt werden.

Bei teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein. Mehrfachteilnahmen von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft haben das Ausscheiden aller Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft zur Folge. Die Arbeitsgemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Als Teilnahmehindernisse gelten die unter GRW 3.2.3 beschriebenen. Fachberater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

7 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFER (GRW 3.3, 3.4)

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

7.1 Fachpreisrichter/innen

Prof. Dietrich Fink, Architekt, München
Dipl.-Ing. Annette Friedrich, Architektin, Leiterin Stadtplanungsamt Heidelberg
Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin, München
Dipl.-Ing. Marcel Meili, Architekt, Zürich
Dipl.-Ing. Jórunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart
Dipl.-Ing. Bernd Stadel, Erster Bürgermeister (ab 01.08.08), Stadt Heidelberg
Prof. Klaus Trojan, Stadtplaner, Darmstadt
Dipl.-Ing. Ludwig Wappner, Architekt, München

7.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/innen

Prof. Holger Haag, Landschaftsarchitekt Heidelberg
Dipl.-Ing. Christiane Hauss, Architektin, Heidelberg
Prof. Thomas Knerer, Architekt, Dresden
Prof. Kerstin Schultz, Architektin, Darmstadt
Dipl.-Ing. Günter Wilkens, Architekt, Hamburg

7.3 Sachpreisrichter/innen

Ulrike Beck, Stadträtin, GAL/Grüne
Peter Bresinski, Geschäftsführer, GGH, Heidelberg
Karl Emer, Stadtrat, SPD
Dr. Jan Gradel, Stadtrat, CDU
Margret Hommelhoff, Stadträtin, HD/FWV/FDP
Ralf P. Nisar, Geschäftsführer, LBBW Immobilien GmbH
Helmut Schleweis, Vorstand Sparkasse Heidelberg

7.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/innen (kein Stimmrecht)

Georg Breithecker, Sparkasse Immobilien, Heidelberg
Gerald Kraus, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH, Heidelberg
Monika Frey-Eger, Stadträtin, CDU
Dipl.-Ing. Andreas Preußer, LBBW Immobilien Development GmbH

7.5 Sachverständiger Berater (ohne Stimmrecht)

Dipl.-Ing. Reg.bmstr. Elke-Solweig Brey, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Peter Dohmeier, Geschäftsführer EGH, Heidelberg
Dr. Theodor Haag, Geschäftsführer, EGH, Heidelberg
Gerhard Nick, Geschäftsführer GGH, Heidelberg
Dipl.-Ing. Bernd Schulz, Geschäftsführer Spieth, Esslingen
Dipl.-Ing. FH Volker Springer, LBBW Immobilien, Stuttgart
Dipl.-Geogr. Dieter Watolla, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Volker Fehrer, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Klaus Lucke, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Dipl.-Ing. Alexander Thewalt, Amt für Verkehrsmanagement
Monika Kissel-Kublik, Landschafts- und Forstamt
Dipl.-Ing. Arno Lieke, Stadtplanungsamt
Gerhard Schmitt, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
Dipl.-Ing. Olaf Hildebrandt, ebök, Tübingen

7.6 Vorprüfung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart
Dipl.-Ing. Harald Klose, Architekt
Dipl.-Ing. (FH) Markus Lämmle
in Zusammenarbeit mit Stadt Heidelberg
Volker Fehrer, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Klaus Lucke, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Monika Kissel-Kublik, Landschafts- und Forstamt
Dipl.-Ing. Arno Lieke, Stadtplanungsamt

Gerhard Schmitt, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
Dipl.-Ing. Olaf Hildebrandt, ebök, Tübingen

8 WETTBEWERBSUNTERLAGEN (GRW 5.1.3)

Die Wettbewerbsunterlagen werden am **24. Juli 2008** ausgegeben.

Ort: Feuerwache Heidelberg, Sporthalle

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

Teil A - Rahmenbedingungen
Teil B - Wettbewerbsaufgabe
Teil C - Anlagen.

Die Teilnehmer werden gebeten sich beim Wettbewerbsbetreuer (Frau Hahn – Marion.Hahn@LBBW-IM.de) schriftlich anzumelden, damit genügend Unterlagen verfügbar sind.

9 WETTBEWERBSLEISTUNGEN (GRW 5.1.4) KENNZEICHNUNG (GRW 5.4.1)

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert (Plangrundlage Anlage):

9.1 Allgemeine Grundlagen

Die geforderten Unterlagen sind an der oberen rechten Ecke jeder Zeichnung, jeder Textseite und des Modells mit einer Kennzahl bestehend aus sechs Zahlen zu kennzeichnen.

Farbige Darstellung ist zulässig. Die Pläne sind zu norden. Sämtliche Pläne sind in folgender Ausfertigung zu liefern:

- Abgabe Pläne gerollt
- Prüfungspläne schwarz-auf-weiß-Papierpausen, Lichtpause, gefaltet mit Hauptabmessungen
- zusätzlich digitale Prüfpläne (dxf/dwg-Format)
- 1 Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- die Einzelkomponenten wie Lageplan, Ansichten, etc. in digitaler Form als tif-Dateien (CMYK, 300dpi bei einer Größe von DIN A4) für die anschließende Dokumentation

9.2 Geforderte Leistungen

9.2.1 Modell

M 1:500 auf mitgelieferter Modelleinsatzplatte.

9.2.2 Gestaltungskonzept für die Stadtkantenbebauung

9.2.2.1 Gestalterisches Leitbild

Gestalterisches Leitbild des Wettbewerbsgebietes als Weiterentwicklung der Rahmenplanung mit Aussagen zu Gliederungs- und Gestaltungsprinzipien, Verdeutlichung räumlicher Verknüpfungen zu angrenzenden Stadt- und Landschaftsgebieten. Lageplan, freie, vorzugsweise räumliche Darstellung auf Basis des Grundlagenplans M. 1:2.000.

9.2.2.2 Schematische Abwicklung des südöstlichen Teilabschnitts der Stadtansicht als Übersetzung des gestalterischen Leitbilds M. 1:500. Darstellung von Zonierung, Höhenentwicklung und Akzentuierung der Bebauung, Überlagerung mit der Situierung von Freiräumen, topografischen Ausformungen und Vegetation.

9.2.2.3 Perspektive

Perspektivische Darstellung der Stadtansicht zur Verdeutlichung des Gestaltungskonzepts aus Blickrichtung Südwest vom Baumschulenweg/Diebsweg (von der Schwetzinger Allee.

9.2.3 Entwurfskonzept für die Baufelder WA 5.1/WA 6, WA 7

9.2.3.1 Quartiersentwurf im M. 1:500 als Illustrationsplan. Dachaufsicht mit Geschosszahl, Nutzungsangaben für Bebauung und Freiräume, Gliederung und Gestaltung der Freiflächen, Verkehrsführung und Angaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

9.2.3.2 Alle zum Verständnis erforderlichen Systemschnitte und Ansichten in schematischer Darstellung mit Anschluss an die Umgebung und Darstellung der topografischen Einbindung im M. 1:500 (Stadtansicht siehe Ideenteil M 1:500).

9.2.4 Hochbau für die Baufelder WA 5.1 und WA 6

9.2.4.1 Auf dem Quartiersentwurf basierende typologische Darstellung von mindestens drei Bausteinen in allen zum Verständnis erforderlichen Grundrissen, Schnitten und Ansichten im M. 1:200.

9.2.4.2 Exemplarische Darstellung von zwei Wohnungsgrundrissen einschließlich Möblierung im M. 1:100.

9.2.4.3 Vertiefende gestalterische und konstruktive Darstellung einer Fassadenausbildung als Schnitt-Ansicht mit Material- und Farbangaben M. 1:50

9.2.4.4 Drei räumliche Skizzen zur Gestalt, Atmosphäre und Materialität der Bebauung
- Platzrandbebauung Ecke Schwetzinger-Terrasse
- Langer Anger
- Promenade

9.2.4.5 Zusätzlich digitale Prüfpläne (dxf/dwg-Format)
1 Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
die Einzelkomponenten wie Lageplan, Ansichten, etc. in digitaler Form als tif-Dateien (CMYK, 300dpi bei einer Größe von DIN A4) für die anschließende Dokumentation

9.2.5 Erläuterungsbericht

Gefordert sind Stichworte zur städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Konzeption, zur Orientierung und zu den vorgesehenen Materialien (maximal zwei DIN-A4-Seiten). Erläuternde Skizzen sind erlaubt. Sämtliche Erläuterungen sind auf den Plänen unterzubringen.

9.2.6 Rechnerische Nachweise

Anhand der Formblätter in der Anlage ist der tabellarische Flächen- / Raumnachweis (s. Anlage) darzustellen.

9.2.7 Vorprüfpläne und Datenträger

Für die Vorprüfung ist ein vollständiger Satz Pläne (mit Eintragung der Berechnungsgrundlage) mitzuliefern, sowie die Bereitstellung der Wettbewerbsarbeit auf Datenträger (CD-Rom, dxf/dwg-Format).
Anonymität der digitalen Daten

Bei Einreichung der Daten auf CD-Rom ist die Anonymität sicherzustellen. Dazu muss für das Dokument in der Befehlszeile unter „Datei/Eingenschaften" aufgerufen werden. Dort ist in der Rubrik ‚DateiInfo' der dortige Inhalt zu löschen. Ebenso ist unter ‚Extras'/‚Optionen'/‚Benutzerinfo' zu verfahren. Es wird sicherheitshalber empfohlen, das Dokument zu kopieren und anschließend zu überprüfen, ob keine Benutzerhinweise mehr zu finden sind.

9.2.8 Verfassererklärung (Anlage 5.6)

Zweifach ausgefüllt gemäß GRW 5.2 in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag.

9.2.9 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Auflistung sämtlicher eingereichter Unterlagen.

Zur Beurteilung werden 5 Blätter DIN A0 (hoch) zugelassen, einschließlich Erläuterungen/Skizzen/Perspektiven zugelassen. Lage- bzw. Grundrisspläne sind zu norden.

Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale des Verfassers tragen. Bei Postversand ist als Absender der Empfänger anzugeben.

10 BEURTEILUNGSKRITERIEN (GRW 5.1.5)

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet:

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Prüfung bzw. Preisrichterbeurteilung werden insbesondere sein:

- Signifikanz des strukturelles Leitbilds für die Stadtkante
- Einbindung in den stadträumlichen, landschaftlichen und funktionalen Kontext
- Freiraumkonzeption, öffentlich und privat, Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Umsetzung der Entwässerungskonzeption
- Maßstäblichkeit, typologische und architektonische Qualität
- Ökologisch-energetische Konzeption/innovative Aspekte (bauliche Kompaktheit, Eignung Passivhausstandard, Besonnung, Solarenergienutzung
- Wirtschaftlichkeit (Investitions- und Folgekosten)
- Marktgängigkeit

Das Preisgericht behält sich vor, im Rahmen der Sitzung die Liste der Beurteilungskriterien zu präzisieren.

11 TERMINE

11.1 Verfahrenseinleitung

Der Wettbewerb wird am **8. Juli 2008** entsprechend GRW bekannt gemacht.

11.2 Pflicht-Kolloquium/Ausgabe der Unterlagen

Die Unterlagen werden am 24. Juli 2008 ausgegeben. Die Teilnehmer sollten sich per Mail bei der Wettbewerbsbetreuung bis spätestens 22. Juli 2008 anmelden. Die Teilnahme am Kolloquium ist Voraussetzung für die Teilnahme am Wettbewerb.

11.3 Rückfragen (GRW 5.3)

Schriftliche Rückfragen können bis zum **4. August 2008** an die Wettbewerbsbetreuung, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Olgastraße 86, 70180 Stuttgart,

per E-Mail bis 24:00 Uhr, Markus.Laemmle@LBBW-IM.de

gerichtet werden. Ihre Beantwortung erfolgt schriftlich bis zum 08. August 2008.

11.4 Einlieferung (GRW 5.4.2)

Einlieferungstermin für die **Pläne** ist **Dienstag** der**, 16. September 2008,** für das **Modell** der **22. September 2008**.

An diesen Tagen muss die Wettbewerbsarbeit bis spätestens **16:00 Uhr** bei untenstehender Adresse abgeliefert oder an folgende Postadresse aufgegeben werden:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Wettbewerb „ Bahnstadt Heidelberg"
Olgastraße 86, 70180 Stuttgart

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Auslober die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der Stempel auf dem Versandgut oder die Datumsangaben auf dem Begleitzettel ein späteres Datum aufweisen können, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheinbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

Das Preisgericht tagt am **17. und 18. Oktober 2008.**

Die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten findet vom **……. 2008** bis zum **…… 2008** in der ……. in Heidelberg statt.

Die mit **Preisen und Ankäufen** ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können ab **…… 2008** bei der …… - Pforte – abgeholt werden. Die Frist für die Abholung beträgt zwei Wochen. Planunterlagen, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeholt wurden, werden an die Teilnehmer kostenfrei zurückgesandt.

12 PREISE, ANKÄUFE (GRW 4)

Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf der Basis §§ 42 und 15 HOAI.

Für Preise und Ankäufe stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von 110.000,-- € zur Verfügung. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis:	27.500,-- €	4. Preis:	13.200,-- €
2. Preis:	22.000,-- €	5. Preis:	8.800,-- €
3. Preis:	16.500,-- €	Ankäufe insgesamt	22.000,-- €

Die Mehrwertsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten.

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten.

13 ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS (GRW 6)

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt.

14 WEITERE BEARBEITUNG (GRW 7.1, 7.2) UND URHEBERRECHT (GRW 7.3)

14.1 Weitere Bearbeitung

Städtebaulicher Quartiersplan

Die Auslober werden unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und entsprechend der Ziff. 7.1 Abs. 1GRW 95 einen Preisträger auf der Grundlage § 42 HOAI mit der Erarbeitung des Quartiersplans für das Wettbewerbsgebiet (städtebaulicher Funktionsplan vgl. 9.2.3) als Grundlage für den B-Plan beauftragen.

Hochbau – Architektur

Die Auslober werden darauf hinwirken, dass die vorgesehenen Bauträger unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts und entsprechend der Ziff. 7.1 Abs. 1 GRW 95, einen oder mehrere Preisträgerinnen/Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Planungsleistungen gem. HOAI § 15 – Leistungsphasen 2 bis 4 und Teile von 5 (z.B. Leitdetails) sowie die künstlerische Oberleitung nach § 15 Ziff. 3 HOAI – für Planungsleistungen beauftragen. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Dies gilt, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eine der teilnahmeberechtigten Wettbewerbsteilnehmerinnen/-teilnehmer, deren/dessen Wettbewerbsarbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde sowie eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenen Leistungen gewährleistet werden kann.

Sollte eine Fremdvergabe der darüber hinausgehenden Leistungsphasen erfolgen, ist beabsichtigt, die künstlerische Oberleitung bei der Entwurfsverfasserin/dem Entwurfsverfasser zu belassen.

14.2 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

14.3 Vergütung der weiteren Bearbeitung

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

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Wettbewerb zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

14.4 Urheberrecht (GRW 7.3)

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch GRW 7.3 geregelt.

Heidelberg, 10. Juli 2008

.....	.....
Prof. Dr. Raban von der Malsburg Erster Bürgermeister	Gerhard Nick Geschäftsführer EGH
	..... Peter Dohmeier Geschäftsführer EGH
	..... Dr. Theodor Haag Geschäftsführer EGH

Aufgabenstellung

B

Allgemeine Bedingungen **Teil A**

Aufgabenstellung **Teil B**

Anlagen **Teil C**

INHALT

Seite

1 Bahnstadt Heidelberg 22

2 EGH 24

3 Planungsvorgaben 24

4 Die Aufgabe 36

1 BAHNSTADT HEIDELBERG

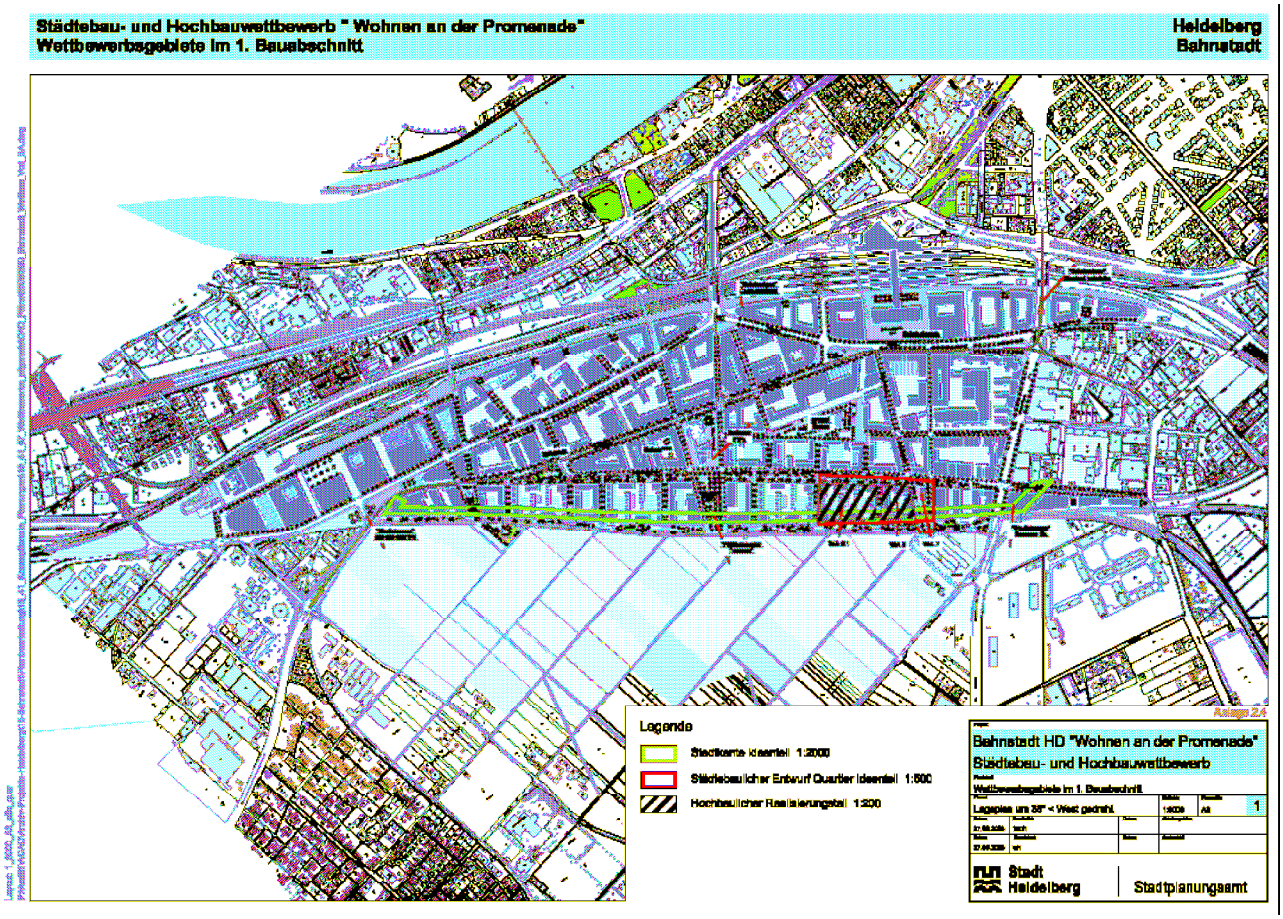
1.1 Die Stadt Heidelberg

Mit seiner landschaftlichen Schönheit, dem harmonischen Ensemble von Schloss, Altstadt und Fluss am Westrand des Odenwaldes gilt Heidelberg als eine der schönsten Städte Deutschlands. Der „Mythos Heidelberg" zieht Besucher aus aller Welt nach Heidelberg.

Die älteste Universitätsstadt Deutschland (seit 1386) blickt auf eine über 800-jährige Geschichte zurück. Das moderne Heidelberg zeichnet sich durch zukunftsweisende Wissenschaft und Forschung aus. Ist entwicklungsstarker Wirtschaftsstandort und lebendiger Mittelpunkt des Rhein-Neckar-Dreiecks. Weltoffenheit und Internationalität kennzeichnen die Stadt am Neckar.

Auf einer Gemarkungsfläche von 109 Quadratkilometern gliedert sich die Stadt zur Zeit in 14 Stadtteile mit insgesamt 145.000 Einwohnern.

Der älteste Stadtteil Heidelbergs ist die Altstadt am südlichen Neckarufer, dem Königsstuhl vorgelagert. Die meisten Sehenswürdigkeiten, wie das Heidelberger Schloss, liegen in der Altstadt. Im 13. Jahrhundert planmäßig gegründet und Ende des 14. Jahrhunderts erweitert blieb die heutige Altstadt bis weit ins 19. Jahrhundert gleichbedeutend mit der Stadt Heidelberg. Das barocke Antlitz auf mittelalterlichem Grundriss verdankt die Altstadt dem Wiederaufbau nach der Zerstörung 1693 im Pfälzischen Erbfolgekrieg. Mit dem ausgehenden 19. Jahrhundert erweiterte die Stadt sich in die Rheinebene hinein, die gründerzeitlich geprägten Stadtteile Neuenheim, Bergheim, West- und Südstadt überformten den dörflichen Siedlungsbestand. Die jüngsten Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund wurden seit den 1960er Jahren im Südosten Heidelbergs in Hanglage entwickelt. Der 15. und jüngste ist seit 2001 in Planung, die Bahnstadt.


Städtebau- und Hochbauwettbewerb " Wohnen an der Promenade"
Wettbewerbsgebiete im 1. Bauabschnitt
Heidelberg
Bahnstadt
Legende
Stadtbahn Ideenteil 1:2000
Städtebaulicher Entwurf Quartier Ideenteil 1:500
Hochbaulicher Realisierungsteil 1:200
Bahnstadt HD "Wohnen an der Promenade"
Städtebau- und Hochbauwettbewerb
Wettbewerbsgebiete im 1. Bauabschnitt
Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

2 EGH

Die EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG wurde im Januar 2008 mit dem Ziel gegründet, den Stadtteil „Bahnstadt" in Heidelberg – gemeinsam mit der Stadt Heidelberg – zu entwickeln, um die Attraktivität Heidelbergs als Wohn- und Wissenschaftsstandort zu sichern und zu stärken, sowie einen Beitrag zur Förderung der regionalen Wirtschaft zu leisten.

Die EGH setzt sich aus drei gleichberechtigten Gesellschaftern zusammen:

- Die Sparkasse Heidelberg
- Die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH)
- Die LBBW Immobilien Development Beteiligungen GmbH.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, das Halten, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie (im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung) die Errichtung für die soziale Infrastruktur. Darüber hinaus betreibt die EGH keinen Hochbau, sie verkauft ausschließlich baureife Grundstücke an Dritte (Bauträger).

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Rahmenplan

3.1.1 Städtebau

Das Gebiet der neuen Bahnstadt befindet sich an zentraler Stelle im Stadtgebiet. Das Projekt umfasst die Flächen südlich des Hauptbahnhofs bis hin zum Pfaffengrund, die heute einerseits mit einzelnen Gewerbebetrieben, Übergangsnutzungen und Brachflächen, zu erheblichen Teilen aber mit nicht mehr benötigten Bahnanlagen besetzt sind. Mit der Entscheidung der Deutschen Bahn AG diese Anlagen aufzugeben, besteht die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung des Bereichs. Mit insgesamt 116 ha ist dieses Gebiet größer als die gesamte Altstadt.

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt hier einen neuen Stadtteil im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie sie im Stadtentwicklungsplan 2015 festgelegt ist, zu verwirklichen. Ziel ist ein urbaner Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen, die sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Die Infrastruktur soll sowohl lokale, gesamtstädtische als auch überörtliche Aufgaben erfüllen.

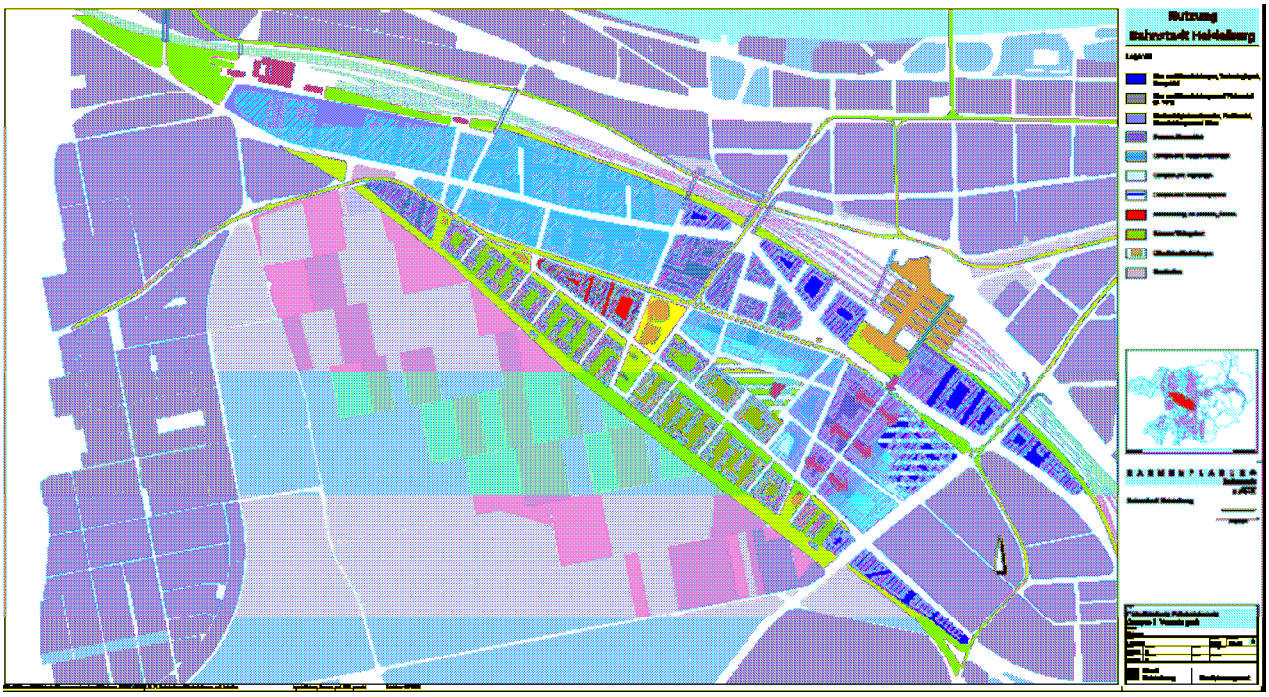
Trotz der zentralen und verkehrsgünstigen Lage ist das Gebiet der Bahnstadt auf Grund vieler städtebaulicher Barrieren heute im Stadtgefüge nicht wahrnehmbar. Zu diesen Barrieren gehören die Bahnanlagen, durch militärische Nutzungen belegte Grundstücke (vor allem gegenüber dem Hauptbahnhof) und mangelnde Verknüpfungen mit den benachbarten Quartieren. Die Südstadt und der Stadtteil Bergheim grenzen unmittelbar an, der Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, ist jedoch heute nicht direkt erreichbar.

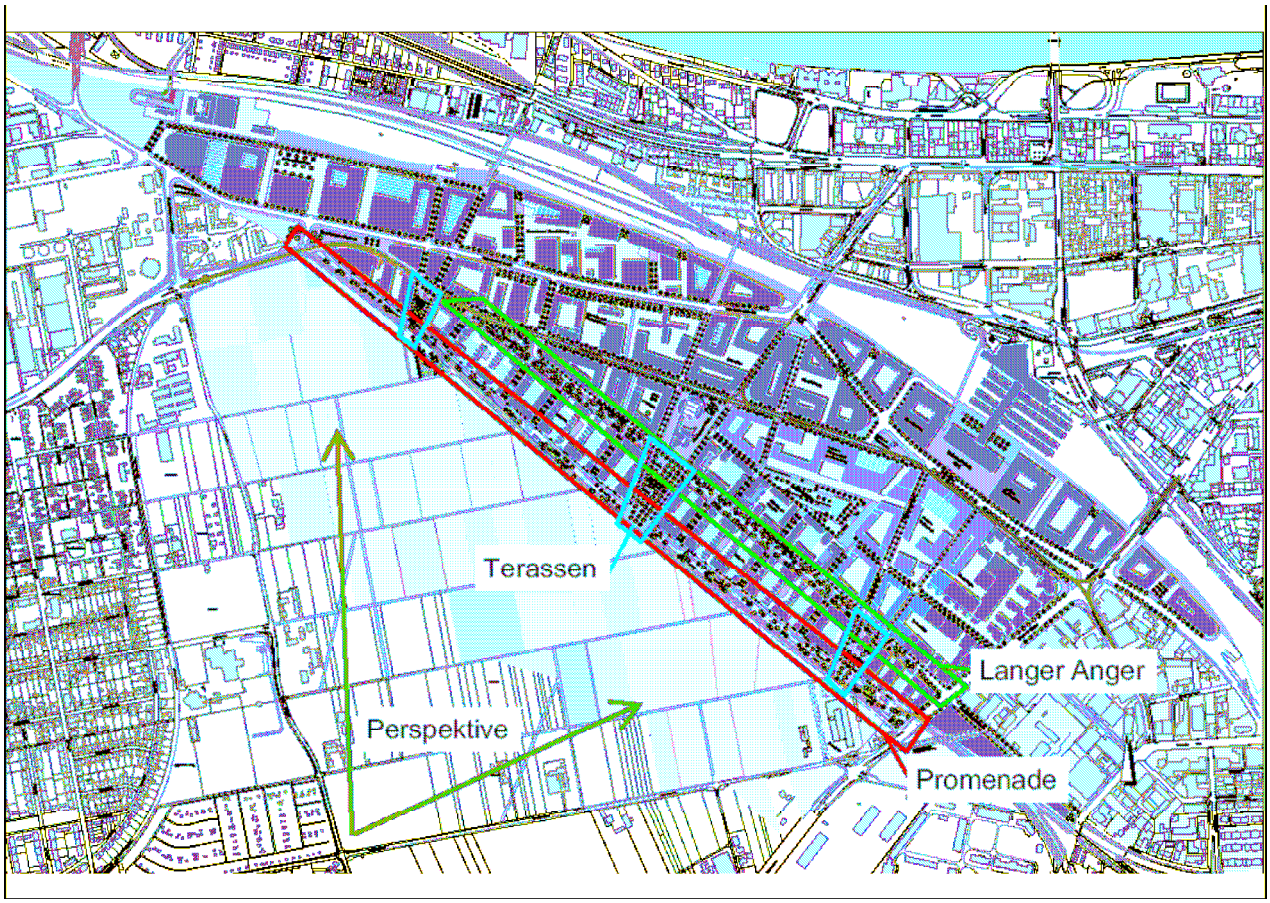
Mit der Bahnstadt wird in Heidelberg erstmals seit Gründung des Emmertsgrundes Ende der 1960er Jahre wieder ein neuer Stadtteil geplant und gebaut. Doch im Gegensatz zu den städtebaulichen Leitideen früherer Jahre soll der neue Stadtteil weder Vorstadt- noch Siedlungscharakter haben, sondern ein urbanes, dichtes und gemischt genutztes Stadtquartier im Sinne der europäischen Stadt werden. Neben Büro- und Gewerbeflächen für 7.000 Arbeitsplätze, sozialer Infrastruktur und öffentlichen Freiräumen sollen vor allem Wohnungen für 5.000 bis 5.500 Einwohner entstehen. Damit ist die Bahnstadt als größte zusammenhängende Konversionsfläche innerhalb Heidelbergs die zentrale Stadtentwicklungschance und Aufgabe für die nächsten Jahre.

Grundlage der Fortschreibung **Bahnstadt 2007** ist die städtebauliche Rahmenplanung des Büros Trojan & Trojan, das als Wettbewerbssieger aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerbs 2001 hervorgegangen ist.

3.1.2 Ziele der Rahmenplanung

- Die Bahnstadt soll ein nachhaltiger und urbaner Stadtteil mit hoher Umfeldqualität für alle Bereiche des städtischen Lebens (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, Freizeit, Kultur) werden.
- Entsprechend der Größe des neuen Stadtteils wird eine Gliederung in eigenständige Stadtquartiere angestrebt, die sich in Funktion, Baustruktur und Typologie öffentlicher Räume unterscheiden.
- Vorgabe ist ein nachhaltiger Städtebau, dessen Bebauung und Freiräume für mehrere Generationen und unterschiedlicher Nutzungsansprüche geeignet sind.
- Trotz leistungsfähiger Hauptverkehrsstraßen und einem hohen Anteil an gewerblicher Nutzung muss ein durchgrünter, klimatisch ausgeglichener Stadtteil entstehen.
- Der neue Stadtteil ist für urbane Lebensformen zu planen, d. h. es soll eine vielfältige, lebendige Nutzungsmischung auf Grundlage von dafür geeigneten Stadträumen und Baustrukturen entstehen.
- Baustruktur und Freiräume sollen von hoher Nutzungs- und Gestaltqualität sein, die mittels spezifischer Steuerungsinstrumente für alle Bauvorhaben einzufordern ist.
- Für die Realisierung des Projektes sind flexible Planungs- und Steuerungsinstrumente aufzuzeigen, die Handlungsspielräume für im Vorfeld nicht absehbare Entwicklungen und Chancen offen halten.
- Für die Bahnstadt wurde vom Gemeinderat ein Energiekonzept beschlossen, das insbesondere eine Bebauung im Passivhausstandard, Fernwärmeversorgung aus erneuerbaren Energien, Energieberatungsangebote und Förderung vorsieht





3.1.3 Stadtgrundriss

Pfaffengrunder Terrassen

Flussmorphologie und Bahngeschichte bestimmen den sehr spezifischen Stadtgrundriss der neuen Bahnstadt mit lang gestreckten, zum Teil leicht ausmodu-

lierten Baufeldern, die durch traversierende Wege als Verbindung von Neckar und Stadt zum Landschaftsgebiet Pfaffengrund gegliedert werden.

An den Schnittstellen der langgezogenen Stadtstraßen, die dem Verlauf der ehemaligen Landstraße und der Gleisanlagen folgen und den traversierenden Wegen entstehen Stadtplätze mit unterschiedlicher Qualität und Charakter.

Das Wettbewerbsgebiet ist der Abschluss der neuen Bahnstadt zum Landschaftsfeld Pfaffengrund und hat in seiner Gesamtheit als langgezogene Spindel eine prägnante geometrische Ausformung, die durch die begleitenden Grünzüge zur Stadt- und Landschaftsseite hervorgehoben und stadträumlich inszeniert wird.

Die Schnittstellen der Spindel mit den durchlaufenden Traversen dokumentieren sich als schmalere Plätze (Stadtfenster), teils breite Terrassenplätze, welche die 1,7 km lange Bebauungsspindel zwischen Schwetzinger Allee und Eppelheimer Straße zusammen mit der Speyerer Straße in unterschiedliche Quartiersabschnitte gliedern.

Weitere Besonderheit des Stadtrandes ist die Topografiekante als lineare und höhenversetzte Abgrenzung zwischen der landwirtschaftlichen Fläche des Pfaffengrunds und der aufgeschütteten, bis zu 5 m höher liegenden Bahnterrasse, was durch die Gestaltung der Landschaftskante als öffentlicher Grünraum (sog. Promenade) bewusst inszeniert wird.

Die Grundordnung des Baugebiets Pfaffengrund-Terrasse ist also kein rechtwinklig organisiertes System, sondern eine organisch-geometrische Gesamtform einer Spindel mit der größten Tiefe im Mittelteil, spitz auslaufenden Endfeldern und überhöht und verstärkt durch begleitende Grünzüge, die ebenfalls im Mittelfeld ihre größte Tiefe haben und zu den Rändern auslaufen.

3.1.4 Quartiere

Die neue Bahnstadt ist als urbaner Stadtteil konzipiert und auf Grund seiner Größe in Stadtquartiere unterteilt. Diese haben je nach Standort um Umfeld verschiedene Stadtfunktionen und eine entsprechende unterschiedliche Baustruktur, Dichte und Durchgrünung. Dabei wird Wert auf eine ausgeglichene Sozialstruktur in allen Stadtquartieren gelegt.

Als städtebauliche Raumkante entstehen im Norden gewerbliche Bauflächen und Arbeitsplatzschwerpunkte, die gleichzeitig die Belastungen von der Bahnstrecke abschirmen. Nahtstelle zur Kernstadt ist der nach Süden geöffnete und zugänglich gemachte Hauptbahnhof, der räumlich und funktional die Verankerung des neuen Stadtteils zur Innenstadt leistet. Beiderseits des Hauptbahnhofs entstehen um den Czerny-Platz und am Montpellier-Platz Quartiere, die Kerngebietsfunktionen aufnehmen. Die Eppelheimer-Straße wird zu einem urbanen Dienstleistungs- und Gewerbequartier mit Schwerpunkten am Czerny-Platz und Eppelheimer Dreieck weiterentwickelt.

Im Süden des Stadtteils liegen die Wohnquartiere auf der **Landschaftsterrasse am Pfaffengrund**. Bindeglied zwischen Wohnen und Arbeiten und Standort der stadtteilbezogenen Versorgungseinrichtungen ist das Quartier

um den Zollhofgarten, das zu einem Wissenschaftsstandort entwickelt werden soll. Der räumliche Umgriff der Planungen zu einem Campus ist im weiteren Verfahren noch genau zu definieren.

Aus den Schnittstellen der beiden Hauptverkehrsstraßen "Grüne Meile" und "Langer Anger" zu den traversierenden Hauptfuß- und Radwegen liegen Quartiersplätze, in deren Randbebauung sich einzelne Läden und Dienstleistungen ansiedeln können (Bäcker, Reinigung, Cafés, usw.).

Die Wohnterrassen am Landschaftspark sind Wohngebiete mit den zur Promenade und dem Pfaffengrunder Feld orientierten Terrassenplätzen, die auch die Kindertageseinrichtungen und einzelne Dienstleistungen aufnehmen.

3.1.5 Promenade

Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs wird die historische Gleisanlage zur **"Grünen Promenade"**. Als linearer öffentlicher Parkraum integriert sie neue Freizeitnutzungen.

Die Promenade soll einen grundsätzlichen offenen Charakter in die Weite der Agrarlandschaft haben, als klare Fortsetzung der nach Westen und Osten führenden Wege auf den ehemaligen Bahntrassen. Themen sind "Weitblick, Fernweh und Offenheit". Der Raum ist deutlich gegliedert in größere und kleinere, immer aber lineare Vegetations- und Aufenthaltsräume. Promenieren, Joggen, Radfahren, in der Sonne liegen, kleinere Ballspiele, Spielplätze und Picknickflächen werden darin integriert.

In einer wechselnden Breite von 0 bis 20 Metern werden, in Ergänzung zur Böschung, welche die naturschutzrechtlichen Anforderungen abdeckt, Streifräume geschaffen, welche die ökologische Wirksamkeit von Teilen der Promenadenflächen erhöhen.

Den Übergang der intensiv genutzten Bereiche und der extensiven, möglichst in ihrer ursprünglichen Ökologie erhaltenen Streifräume bildet eine steinerne Stufe. Sie ist Symbol für die alten Strukturen und neu geschaffenen Freiräume und ist zugleich wichtiges Freiraumelement mit hoher Nutzungsqualität: Sie lädt ein zum Sitzen, Verweilen und Spielen. Über Rampen gelangt man barrierefrei in die tiefer liegenden Flächen, die sich im Wechselspiel zu den Spielflächen alternierend verschmälern und verbreitern.

In den intensiv genutzten Bereichen sind in regelmäßigen Abständen Spielbereiche vorgesehen, die von Kleinkindspielbereichen innerhalb der Wohnblöcke ergänzt werden.

Im Bereich der Terrassen bieten Treppen und behindertengerechte Rampen Zu- und Abgänge zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg im Pfaffengrunder Feld und den Wegeverbindungen gen Westen in den Stadtteil Pfaffengrund (siehe Anlagen Rahmenplanung, Konzept öffentlicher Raum 2005).

Vogelperspektive der geplanten Promenade

3.1.6 Terrassen

Die drei Plätze zwischen Langem Anger und Promenade: Eppelheimer, Pfaffengrunder und Schwetzinger Terrasse stellen als Öffnungen zur Stadt und Balkon zur Landschaft stadträumliche Intervalle in der ansonsten in Ost-West-Richtung gegliederten Bahnstadt dar. Themen dieser urbanen Plätze sind Baumhallen, multifunktionale Nutzbarkeit, der Durchblick zum Pfaffengrund und vice versa. Sie sind Baum überstanden und nehmen städtische Nutzungen auf, wie Kindertagesstätten, kleine Cafes/Restaurants, Kioske, Kunstobjekte… und bieten Platz für Veranstaltungen, Boulespiele…. Notwendige Zu- und Durchfahrten sollen materiell integriert werden. Durch ihr Gefälle zum Pfaffengrunder Feld sind sie Bestandteil der Entwässerungskonzeption und dienen als „Überlauf" bei Starkregenereignissen in die Versickerungsflächen des Pfaffengrunder Feldes.

3.2 Weitere Planungshinweise

3.2.1 Verkehr/Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Baufelder erfolgt über die Wohnstraßen zwischen den Baufeldern und die Schwetzinger Terrasse. 3 Meter privater Vorbereich erweitern die Straßenraumbreite in den Wohnstraßen auf 21 m. Diese Breite unterstützt die städtebauliche Öffnung der Bahnstadt in Richtung Pfaffengrunder Feld und ermöglicht eine höhere Wohnqualität in den Erdgeschossen. Diese Wohnstraßen teilen sich in zwei öffentliche Funktionsabschnitte: Zum Langen Anger hin ist ein klassischer Straßenquerschnitt bestehend aus Fahrbahn, Stellplätzen, Pflanzbeeten, beidseitigem

Gehweg und privater Vorzone vorzusehen; zur Promenade hin ist eine multifunktional nutzbare Platzfläche zu gestalten, die für Wendevorgänge genutzt werden kann, darüber hinaus aber keine wesentliche verkehrliche Funktion in Bezug auf den Kfz-Verkehr erhalten soll. Die Zufahrten zu den Baufeldern sind daher und aufgrund der Höhensituation (vgl. Höhen) innerhalb der Abschnitts mit klassischem Straßenquerschnitt und vorzugsweise zwischen zwei Grünflächen vorzusehen. Auf Längsparker im Zufahrtsbereich ist möglichst zu verzichten.

Die Südseite des Langen Angers wird durch einen durchlaufenden Wohnweg erschlossen, welcher primär dem Fuß- und Radverkehr dient, eine Andienung der südlich gelegenen Baufelder aber zulässt.

Die Westseite der Schwetzinger Terrasse dient der Erschließung des angrenzenden Baufeldes WA 6. Der städtische Platzcharakter soll betont und eine vielfältige Nutzbarkeit der Erdgeschosszonen (Wohnen, Dienstleistungen etc.) ermöglicht werden.

Aufgrund der entwässerungstechnischen Vorgaben müssen die Baufelder WA 5.1 und WA 6 ein Gefälle von Süden (Promenade) nach Norden (Langer Anger) aufweisen. Im Süden der Baufelder ergibt sich daher ein Höhensprung von ca. 1 m zwischen Promenade und Baufeld. Dieser ist durch eine insgesamt 2 m hohe Mauer abzufangen. Hierzu sind die als Anlagen angefügten Planungs- und Gestaltungsvorgaben zur Promenade zu beachten (Anlage 1.4, Schnitte, Gestaltungspläne).

Der Höhenunterschied zwischen Baufeld und Promenade wird in den Wohnwegen innerhalb der Platzfläche angeglichen, so dass ab dem Scheitelpunkt (**Hochpunkt der Wege**) Wohnwege und Baufelder auf dem selben Höhenniveau liegen und gemeinsam in Richtung Langer Anger fallen (siehe Anlage 1.6, Systemskizze Entwässerungskonzept).

Eine verkehrliche Erschließung von der Promenade aus ist aufgrund des Höhensprungs und der Funktionen der Promenade nicht möglich und nicht gewollt. Von der Promenade ist eine fußläufige Erschließung der Baufelder möglich.

Für die Baufelder ist die ggf. erforderliche innere Erschließung des Baufeldes, passend zum vorgesehenen Parkierungskonzept aufzuzeigen. Dabei ist auch ein schlüssiges Konzept für die Müllbeseitigung innerhalb der Baufelder vorzusehen. Müllfahrzeuge können lediglich im öffentlichen Raum der Wohnstraßen fahren bzw. wenden.

Ver- und Entsorgung

In den öffentlichen Flächen werden folgende Erschließungsanlagen für die Ver- und Entsorgung verlegt:

- Schmutzwasserkanal
- oberflächige Entwässerungsrinnen für Regenwasser
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikationsanlagen
- Fernwärmeleitungen

Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom und Fernwärme) werden vom Langen Anger aus in die Wohnstraßenwege W6 und W7 (Stichstraßen zwischen Langer Anger und Promenade) verlegt und enden unmittelbar auf der Höhe der Baufelder. Für die Baufelder sind 1 bis max. 2 Sammelanschlüsse von den Wohnstraßen aus vorgesehen. Die Anschlussleitungen befinden sich daher zwangsläufig im nördlichen Grenzbereich der Baufelder.

Die weitere Verteilung ist innerhalb des Grundstückes sicher zu stellen. Die Übergabe hat zentral (je Anschlussstelle) zu erfolgen. Hierfür sind entsprechende Räumlichkeiten vorzusehen.

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem auszubilden. Anschlussmöglichkeiten an den Schmutzwasserkanal bestehen entsprechend der Versorgungsanlagen an den Wohnstraßen (nördliche Baufeldgrenze). Auf die Abwassersatzung der Stadt Heidelberg wird hingewiesen. Als Rückstausicherung ist eine Hebeanlage zwingend vorgeschrieben.
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück begrenzt zurück zu halten, zu verdunsten oder zu versickern. Der Abflussbeiwert ist auf max. 0,5 für n = 0,2 a^{-1} zu begrenzen. Dies bedeutet, dass rechnerisch max. 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als1 mal in 5 Jahren abgeleitet werden darf. Dies kann in der Regel durch versickerungsoffene Beläge und Dachbegrünungen und/ oder Retentions- und Versickerungsanlagen erreicht werden. Die Maßnahmen sind im Konzept zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Flächen auszuweisen.

Das aus dem Baufeld abfließende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Versickerungs-, Retentions- und Teichanlage im Langen Anger eingeleitet. Dafür erhält das Baufeld eine noch festzulegende Anzahl von Anschlüssen. Diese Anschlüsse werden oberflächennah (max. ca. 20 cm Tiefe) als Entwässerungsrinnen hergestellt, die alle an der nördlichen Baufeldgrenze (Bereich Fußweg parallel zum Langen Anger) enden. Das Regenwasser darf nicht auf die öffentlichen Wohnwege geleitet werden (vgl. Anlage 1.6, Systemskizze Entwässerungskonzept).

3.2.2 Baugrund

Das Gebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Oberrheingrabens in der Nähe der Hauptgrabenrandverwerfung zum Odenwald. Der Untergrund besteht aus mächtigen quartären Flussablagerungen von Rhein und Neckar.

Da ein Großteil des Planungsgebietes im Zuge seiner historischen Nutzung als Bahnfläche künstlich aufgefüllt wurde, stehen in den oberen Metern (ca. 2,5 bis 3,5 m im Mittel) inhomogene Mischungen von umgelagertem Boden- und Felsaushub und sonstigen Auffüllungen an. In den Lagen unterhalb dieser Auffüllungen stehen bereichsweise holozäne Auenlehme (Hochflutlehme) des Neckars in Form von feinsandigen Schluffen und Tonen an. Darunter folgen die gröberklastischen Ablagerungen des Neckarschwemmfächers und der Niederterrasse. Hierbei handelt es sich um eine Wechselfolge von teilweise geröllhaltigen Sanden und Kiesen mit linsenförmigen Einschaltungen von Feinsanden und Schluffen.

In einer Tiefe von ca. 50 m werden diese Sedimente von einem schluffigtonigen Zwischenhorizont unterlagert. Aus hydrogeologischer Sicht bilden diese Schichten den sogenannten „Oberen Grundwasserleiter" (OGWL).
Die Durchlässigkeit dieser Sedimente ist im Allgemeinen gut; die Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f-Werte) liegen im Bereich 0,5 - 3,5 x 10^{-3} m/s. Aufgrund der oben erwähnten Schluff-/Feinsand-Einschaltungen liegt im OGWL eine Stockwerksgliederung vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 10 bis 15 m. Die regionale Grundwasserfließrichtung liegt westlich bis nordwestlich in Richtung Rhein. Der Neckar befindet sich ca. 600 m nördlich des geplanten Bahnstadtareals.

Die Fläche befindet sich vollständig in der Zone III B des Wasserschutzgebietes 30 (WVV Neckar-Gruppe-Edingen-Neckarhausen/Stadtwerke Heidelberg Rauschen).

Die Flussablagerungen des Neckarschwemmfächers sind gem. DIN 18 130, Teil 1 als „durchlässig" bis „stark durchlässig" einzuordnen. Die Flussablagerungen des Neckarschwemmfächers sind mit einer 1,1 m bis 2,1 m mächtigen Auenlehmschicht aus Hochflutsedimenten des Neckars überlagert. Diese Auenlehmschicht wird gem. DIN 18 130, Teil 1, als „schwach durchlässig" eingestuft. Bei der Herstellung von entwässerungstechnischen Versickerungsanlagen ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen.

Eine ingenieurgeologische und bodenmechanische Einstufung des Baugrunds wird derzeit für die Erschließungsanlagen durchgeführt.

Im Zuge eines Bodenmanagements werden mit der Erschließung Umlagerungen von Bodenmassen auch innerhalb des Baufeldes vorgenommen. Ziel des Bodenmanagements ist das Baufeld gem. VwV-Boden abfalltechnisch mit Boden der Zuordnung Z0 zu hinterlassen. Des Weiteren soll das Baufeldniveau nach Umlagerungen um im Mittel ca. 2 m bis 2,5 m gegenüber den Planhöhen vertieft vorbereitet werden. Dies entspricht damit einem Voraushub, so dass im Zuge der Bebauung ein weitgehender Massenausgleich auf dem Baufeld möglich ist.

3.2.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Gem. artenschutzrechtlicher Genehmigung vom 14.04.2008 sind im Bebauungsplan Auflagen zum Schutz besonderer Arten vorgesehen. Diese umfassen insbesondere:

- Herstellung extensiv begrünter Flachdächer als Bestandteile des Biotopverbunds auf 66 % der Dachflächen. Bei vorhandenem Blütenangebot auf trockenwarmen strukturierten Standorten stellen diese Dachflächen einen Lebensraum für flugfähige Tiere, insbesondere Insekten dar (Hummeln, Bienen, Käfer, Schmetterlinge, Heuschrecken).
- Integration von ökologisch hochwertigen Strukturen in Grünanlagen (z. B. Trockenmauern, Schotterflächen) als Lebensraum für die streng und besonders geschützten Arten (z. B. Mauer- und Zauneidechse, Heuschrecken); **hierzu gehört auch die Verwendung einheimischer Pflanzen, insbesondere Gehölze, in den Grünflächen u.a. zur Sicherung der Lebensraumeignung für verbreitete Singvogelarten.**

3.2.4 Energiekonzeption

Die folgenden zwischen Stadt Heidelberg, Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und Heidelberger Stadtwerken abgestimmten Vereinbarungen wurden am 03. April 2008 vom Heidelberger Gemeinderat beschlossen. Sie bilden zusammen mit dem Gutachten des Ingenieurbüros ebök das Energiekonzept Bahnstadt. Das vom Ingenieurbüro ebök, Tübingen, entwickelte Energiekonzept (vgl. Anlage 1.5) vom 5. November 2007 stellt die Grundlage der Folgenden dargestellten Konkretisierungen dar:

- Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme mit der optimierten Variante Mininetze. Die Heidelberger Stadtwerke GmbH als Trägerin der Heidelberger Fernwärmeversorgung wird eine einheitliche Preisbildung der Fernwärme entsprechend dem übrigen Stadtgebiet sicherstellen.
  Ziel soll es sein zu gewährleisten, dass die Energieversorgung der Bahnstadt mittelfristig zu 100 % mit erneuerbarer Energie erfolgt, u.a. aus Geothermie und Biomasse-Heizkraftanlagen.
- Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.
- Stadt Heidelberg und die EGH werden gemeinsam eine Imagebildung der Bahnstadt als energieeffizienten, zukunftsweisenden Stadtteil entwickeln und ein Beratungskonzept für die Bauherren/Bauträger realisieren.
- Die Stadt Heidelberg stellt Fördermitteln für Passivhäuser zur Verfügung.

Für die Bahnstadt wird ein Stromsparkonzept entwickelt, das insbesondere auch die bauliche Optimierung hinsichtlich des sommerlichen Wärmeschutzes berücksichtigt.

3.2.5 Vorbeugender Brandschutz

Für sämtliche Nutzungseinheiten im Planbereich, die zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch Rettungsgeräte der Feuerwehr von öffentlichen Straßen nicht erreicht werden können, sind Zugänge nach § 2 LBO/AVO zu schaffen.

Bei Gebäuden die mehr als 80 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten nach VwV Feuerwehrflächen bzw. DIN 14090 vorzusehen. Im Zuge der Einführung einer neuen LBO könnte sich diese Entfernung zu den Aufstellflächen auf 50 Meter verringern!

Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind die Aufstellflächen nach VwV Feuerwehrflächen bzw. nach DIN 14090. herzustellen, wenn die Rettung von Personen nicht auf andere Weise gesichert werden kann, z. B. durch einen zweiten Treppenraum oder Sicherheitstreppenraum.

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge müssen mindestens 3 Meter breit sein, an den Stellen, wo die Feuerwehr tätig werden muss, also im Bereich der Wohngebäude, sind mindestens 5 Meter breite und mind. 11 Meter lange Aufstellflächen zu schaffen. Ein Feuerwehrfahrzeug benötigt mit einer Fahrzeugbreite von 2,50 Meter auf jeder Seite mindestens 1 Meter Raum, um an die Einsatzgeräte heranzukommen, für die Drehleiter werden jeweils 1,25 Meter auf jeder Seite für die ausfahrbaren Abstützungen benötig. Bei einer Straßenbreite von 3 Metern könnte beispielsweise ein zwei Meter breiter Fußweg insgesamt diese erforderliche Breite sicherstellen. Für die notwendigen Kurvenradien werden in der VwV Feuerwehrflächen genaue Radien festgelegt.

Die Löschwasserversorgung hat nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) zu erfolgen, die erforderliche Menge wird mit mind. 96 cbm/h als notwendig erachtet, Unterflurhydranten sind in Abständen von 80 bis 120 Meter zu installieren.

3.2.6 Sicherung von sozialen Qualitäten, Erhöhung der Sicherheit und des Sicherheitsempfindens

Zur Förderung des Sicherheitsempfindens der Nutzerinnen und Nutzer sollen bei der Gestaltung von Wegeführungen und Aufenthaltssituationen folgende Qualitäten ausgewogen berücksichtigt werden:

- Gute optische Orientierungsmöglichkeiten wie:
  - Einsehbarkeit durch offene Gestaltung
  - Helligkeit durch ausreichende Beleuchtung
  - Strukturierung durch Farbgestaltung
  - Klarheit durch Hinweis und Leitsysteme
- Barrierefreie und ausgewogen dimensionierte Lauf-, Ruf- und Sichtbezüge zu belebten Nutzungen durch die Gestaltung überschaubarer Entfernungen und Größen
- Barrierefreier Zugang zu Notrufsystemen sowie Ausweich- und Fluchtmöglichkeiten (z.B. Feuermelder, Tiefgaragen)
- Hinweise auf vorbeugende Maßnahmen sowie Unterstützungs- und Hilfemöglichkeiten.

4 DIE AUFGABE

4.1 Stadtkante

Aufgabe des Wettbewerbs ist es, für dieses spezifische Stadtbaufeld, dessen stadträumliche und landschaftliche Besonderheiten ebenso wie das Gestaltungskonzept für die öffentlichen Räume bereits formuliert sind, ein Leitbild für die Baustruktur und ihrer Gesamtwirkung als Stadtansicht zum Pfaffengrunder Feld aufzubauen. Es soll aufgezeigt werden, wie Stadtgrundriss, Stadträume, Funktion und Baustruktur in der aufgehenden Bebauung interpretiert werden können, wobei Plätze, Raumfugen, Stadteinfahrten und Nutzungsdifferenzierungen Ansätze für besondere Inszenierungen geben, um die spezifische Struktur des Stadtteils nicht nur im Stadtgrundriss sondern auch in der Vertikalen als Stadtansicht zu manifestieren.

Dies ist von besonderer Bedeutung, da die Bahnstadt einer der wenigen neuen Stadtteile ist, der – ähnlich wie bei einer Flusslage – in seiner Fernwirkung als Gesamtansicht erfahrbar ist.

Aufgabe im Städtebau ist ein räumlich-dreidimensionales Bild als Leitbild zu entwickeln, das dann im Entwurf für ein neues Wohnquartier zu präzisieren ist.

Städtebau Wohnquartier WA 5.1, WA 6, WA 7

2. Aufgabenteil des Wettbewerbs sind die Baufelder westlich der Platzfläche Schwetzinger Terrasse (Länge 250 m, Tiefe 80-95 m), die Modellcharakter für die zukünftige funktionale und gestalterische Qualität der „Wohnterrassen am Pfaffengrund" haben sollen und die Platzfläche der Schwetzinger Terrasse mit dem Standort für eine Kindertagesstätte.

Der Rahmenplan zeigt für die Wohnterrassen eine exemplarische Bau- und Freiraumstruktur, die Grundlage der Wettbewerbsvorgaben für Stadtgrundriss, Funktion, Baufeldumgriff und städtebauliche Richtwerte ist.

Die öffentlichen Grünflächen von Promenade und Langem Anger begrenzen die Baufelder und geben ihnen die außergewöhnliche Wohnqualität. Für diese Grünräume liegt ein freiraumplanerischer Vorentwurf des Büro Latz und Partner vor, der nachrichtlich zu übernehmen ist. **Die Grünflächen der Promenade sind deshalb nicht Bestandteil des Wettbewerbs.** Die für den Wettbewerbsentwurf erforderlichen Modifizierungen der vorliegenden Freiraumplanung, z.B. durch Zufahrten, Wegführungen, Vorgärten, sind möglich.

Im Sinne einer besseren Verzahnung des Außenraumes mit der angestrebten Wohnbebauung ist die Platzfläche der Schwetzinger Terrasse in die konzeptionellen Überlegungen einzubeziehen. Hierbei ist ein Standort für eine Kindertageseinrichtung mit folgenden Anforderungen vorzusehen:

- 4-gruppige Kindertageseinrichtung,
- 20 Kinder bis 3 Jahre,
- 40 Kinder 3–6 Jahre,
- BGF Bedarf 900 m²,

- Gebäude kann 2-geschossig sein,
- Grundfläche dann ca. 480 m²,
- Barrierefreiheit ist vorzusehen,
- 5 m² Außenbereich pro Kind ist ausreichend.

Damit ist die Möglichkeit gegeben, den Kindergarten auf dem Platz einzuordnen.

Der KITA soll zuerst gebaut werden und bis zur vollständigen Nutzung als KITA ggf. zwischen genutzt werden, zum Beispiel als Quartierstreffpunkt ect..

Bei der direkt an die Schwetzinger Terrasse grenzende Bebauung des Baufeldes WA 6 ist die Erdgeschosszone so auszubilden, dass vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Das heißt neben einer Wohnnutzung sind auch dem Quartier dienende Versorgungseinrichtungen wie Bäcker, Cafe etc. in der Erdgeschosszone gewünscht. Hierfür ist eine Geschosshöhe von mindestens 3,50 m vorzusehen und die Vorzone entsprechend zu strukturieren.

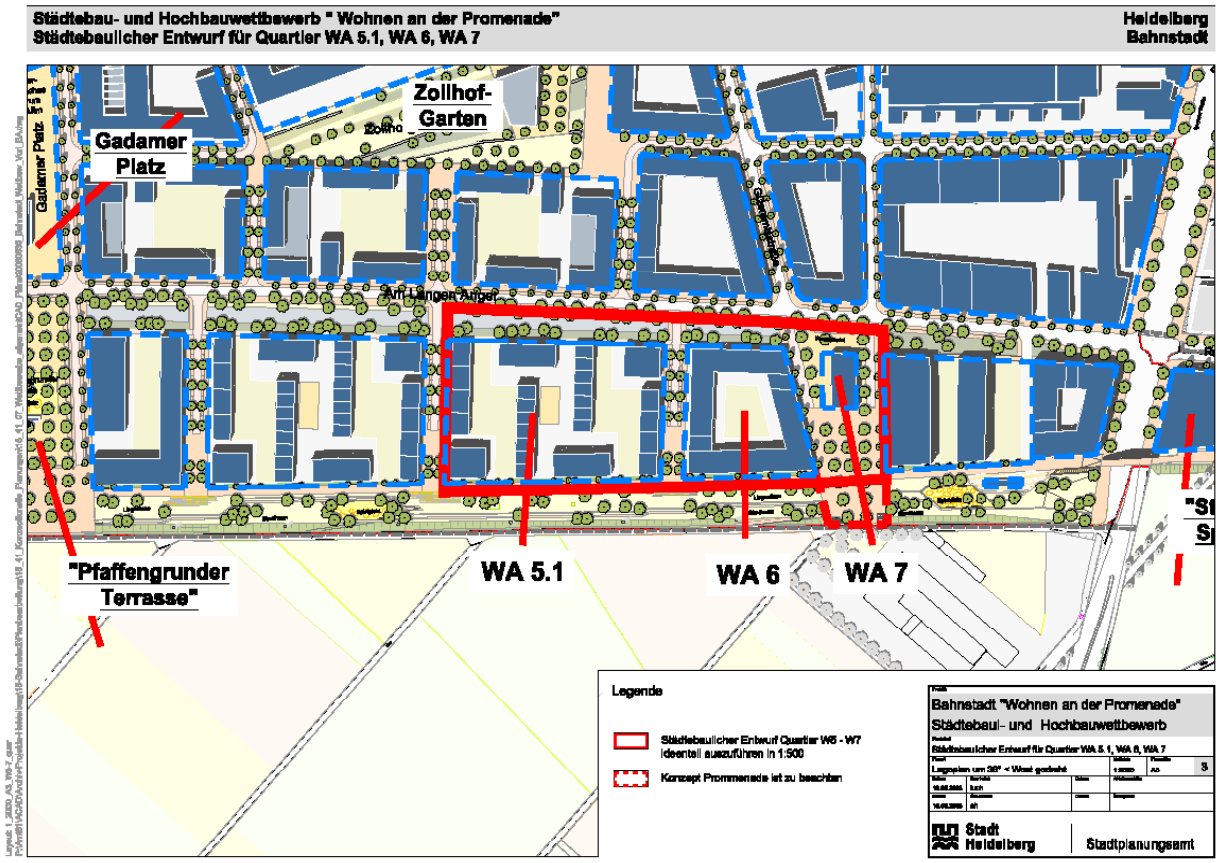
Gegenstand des Ideenteils Wohnquartier ist die Ausformulierung von Bautypologien, Freiräumen und innerer Erschließung sowie die Darstellung von Milieu, Atmosphäre und exemplarischen Qualitäten des ersten Bauabschnitts.

4.2 Hochbau Baufelder WA 5.1 + WA 6

Ziel des Wettbewerbes ist die Förderung des urbanen Wohnens in diesem Quartier – die unterschiedlichsten Wohnformen sind denkbar, so dass hier höchst attraktive Wohnungen und Haustypen und somit „eine eigene Adresse" entstehen kann. Ziel ist darüber hinaus die Entwicklung einer robusten Baustruktur, die den sich ändernden Ansprüchen im Lebenszyklus der Bewohner Rechnung trägt.

Wie bei allen Vorhaben dieser Größenordnung kommt den ersten Bewohnern eine enorme Bedeutung zu. Die ‚Pioniere' sollten daher aufgeschlossen sein – sie sollten sich auf etwas Neues, Gutes, zeitlos Modernes einlassen wollen. Angesprochen sind demnach Heidelberger und an Heidelberg Interessierte mit Entwicklungsabsichten privat und in der Stadt, also insbesondere junge Familien und zukünftige Familien, die unter anderem folgenden Zielen gegenüber aufgeschlossen sind:

- Hohe Qualität (Städtebau, Hochbau, Außenanlagen) als Referenz für die weitere Entwicklung der Bahnstadt
- Bezahlbarer Wohnraum
- Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungsbau
- Gute Mischung von Bautypologien, die besonders der Zielgruppe "Familien" Rechung tragen
- Flexible Grundrissvarianten
- Überschaubare Nachbarschaften
- Klare Übergange von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen mit besonderer Beachtung privater Bereiche
- Barrierefreiheit im öffentlichen wie privaten Bereich
- Innovative Baukonzepte


Städtebau- und Hochbauwettbewerb " Wohnen an der Promenade"
Städtebaulicher Entwurf für Quartier WA 5.1, WA 6, WA 7
Heidelberg
Bahnstadt
Zollhof-
Garten
Gadamer
Platz
Am Langen Anger
"Pfaffengrunder
Terrasse"
WA 5.1
WA 6
WA 7
Legende
Städtebaulicher Entwurf Quartier W5 - W7
ideell auszuführen in 1:500
Konzept Promenade ist zu beachten
Bahnstadt "Wohnen an der Promenade"
Städtebau- und Hochbauwettbewerb
Stadt
Heidelberg
Stadtplanungsamt

Die Auslober streben hiermit eine eigenständige Adresse an, die sich positiv abhebt von anderen Gebieten. Dem ersten Bauabschnitt der Bahnstadt kommt dabei Modellcharakter für das ganze Gebiet zu – hier werden die Maßstäbe für das Ganze geschaffen.

4.2.1 Vorhabensbeschreibung

Die Quartiere WA 5.1 und WA 6 liegen am südlichen Stadtrand der Bahnstadt und haben eine Gesamtgröße von rund 20.000m^2. Hinweis: Die Fläche W5 ist nur mit ihrer östlichen Hälfte Bestandteil des Planungsgutachtens. Dies ergibt folgenden Flächenansatz:

WA 5.1	14.229 m^2
WA 6	6.553 m^2
Summe	20.782 m^2

In den neuen Stadtquartieren sollen rund 220 Wohneinheiten entstehen. Angestrebt wird eine städtebauliche robuste Struktur, die einen durchmischten, lebendigen Stadtteil ermöglicht.

Es ist beim Nachweis darauf zu achten, dass die Erschließung nicht auf Kosten einer übergroßen Privaterschließung geht.

Die städtebaulichen Richtwerte für die Dichte sollten den Vorgaben der Rahmenplanung entsprechen.

Häuser und Wohnungen sollen in einem ausgewogen Mischverhältnis zueinander stehen, gedacht ist dabei an folgende grundsätzliche Aufteilung:

1/3 – Haustypen

1/3 – Sondertypen (Haus in Haus)

1/3 – Eigentums- und Mietwohnungen.

Entsprechend der augenblicklichen Nachfrage ist folgendes Bauprofil vorstellbar:

Gebäudetypen	Anteil (ca.)	Wohnfläche	BGF
Haustypen	32 %	bis 180 qm	9.600 qm
Sonderwohnformen	33 %	110 – 160 qm	9.800 qm
Eigentumswohnungen	17 %	60 – 100 qm	5.000 qm
Mietwohnungen	18 %	je nach Entwurfsansatz	5.600 qm
Summe			**30.000 qm**

Umschichtungen in der Verteilung dieser Bautypologien in Folge sich ändernder Rahmenbedingungen dürfen nicht zu Lasten der städtebaulichen Qualität gehen.

An städtebaulichen markanten Standorten sind flexible EG-Grundrisse mit einer höheren Geschosshöhe vorzuhalten, um bei Bedarf später hier Ladeneinheiten integrieren zu können.

Im Einzelnen:

4.2.2 Eigennutzer

4.2.2.1 Kompakthäuser

Real teilbare Häuser mit zugeordneten Grundstücken vom Einsteigerhaus mit ca. 100 qm über Größen wie 130 qm bis zu 180 qm – auch für Baugruppen geeignet. Die Häuser sollten dreigeschossig sein. Der Grundstücksanteil sollte pro Haus minimiert werden, um den städtischen Charakter dieses Einfamilienhausbereiches zu unterstützen.

4.2.2.2 Haus im Haus

Flächensparende Sonderwohnformen, Stadthaustypen mit Wohnungsgrößen von 110 qm bis 160 qm sind ausdrücklich erwünscht. Diese Einheiten sollten mindestens 5 Zimmer haben, das Geländeprofil (Ausnutzung KG) nutzen und für die Mehrzahl der Einheiten einen eigenen Freibereich anbieten (Gartengeschoss, Dachterrasse).

4.2.2.3 Geschosswohnungsbau

2- bis 4-Zimmerwohnungen mit 60 qm bis 100 qm Wohnfläche mit flexiblen Grundrissen, die zusammenlegbar sind und sich durch großzügige Küchen- und Badbereiche auszeichnen. Innen liegende Bäder sind zu vermeiden.

4.2.3 Mieteinheiten

4.2.3.1 Mietwohnungen

		Richtgröße
1-bis 2-Zimmerwohnungen	20	ca. 40–60m^2
3-Zimmerwohnungen	20	ca. 85 m^2
4- und mehr Zimmerwhg.	20	ca. 110 m^2
Summe	**60 Stck.**	

Weitere Vorgaben zum Mietbereich

- Schaffung barrierefreier Wohnungen, **nicht nur im Erdgeschoss**
- Zuordnung von Freiflächen zu den Erdgeschosswohnungen
- Nutzerorientierte Freiflächenplanung (Spielplätze, Ruhezonen, etc.)
- Unterirdische Parkierung mit Zugang in den jeweiligen Baukörper
- Mehrere Grundrissvarianten je Wohnungstyp
- Balkon oder Terrasse für jede Einheit
- Keine Durchgangszimmer oder gefangenen Räume
- Bei vier Zimmer 2. Bad mit Dusche und WC
- Hauptbad möglichst mit Fenster
- Abgeschlossene Küche
- Abstellraum und Kellerabteil je Wohnung
- Überdachte Fahrradabstellflächen im Freigelände, nicht vor den Hauseingängen

- Innovatives Müllmanagement möglichst unterirdisch, nicht vor den Hauseingängen.

4.3 Stellplätze

Die Parkierung für den Geschosswohnungsbau sollte unterirdisch erfolgen. Einheiten unter 90 m^2 (1 Stellplatz). Einheiten über 90 m^2 (2 Stellplätze). Je Haus sollte ein Stellplatz überirdisch, möglichst in den Baukörper integriert, ausgewiesen werden.

Es wird angeregt eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Carsharing vorzuhalten.

Für öffentliche Stellplätze sind mind. 20 % der baurechtlich notwendigen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen.

4.4 Außenbereiche

Für die EG-Wohnungen ist ein privater Gartenanteil als Sondernutzungsrecht einzuplanen.

Innere, private Erschließungsmaßnahmen müssen auf ein Minimum reduziert werden. Ver- und Endsorgungskonzepte sowie Rettungswege müssen berücksichtigt sein.

Anlagen

C

Allgemeine Bedingungen Teil A

Aufgabenstellung Teil B

Anlagen Teil C

ANLAGE 1 **Unterlagen**

Anlagen

ANLAGE 1	**CD - Rahmenplan im Einzelnen**
1.1	Fortschreibung Rahmenplanung Bahnstadt 2007 1:2000, .dxf, .dwg, .pdf
1.2	Begründung Fortschreibung Rahmenplanung 2007, .pdf
1.3	Konzept öffentlicher Raum Stand 2005, .pdf Lageplan, Kataster 1:2000, .dxf, .dwg, .pdf
1.4	Funktionsplan
1.5	Aktueller Planungsstand Promenade: – Lageplan Promenade 1:500 – Ansicht Promenade 1:500 für den Bereich Schwetzinger bis Pfaffengrunder Terrasse – Schnitt Promenade 1:100 – Schnitt langer Anger – Pfaffengrunder Feld 1:250 – Panoramen Stadtansicht mit Lageplan „Sichtachsen" Visualisierung Stadtansicht
1.6	Energiekonzeption, .pdf
1.7	Entwässerungskonzept
ANLAGE 2	**CD - Wettbewerbsunterlagen**
2.1	**Stadtplan und Ausschnitt 1:2000,** .pdf
2.2	**Lageplan - Kataster mit Höhenquoten** (dwg-Datei)
2.3	**Orthofoto, Luftbild Bestand 1:2000,** .jpg, .pdf, (tif-Datei + tfw-Datei)
2.4	**Abgrenzung Wettbewerbsgebiet (Erläuterungsplan)** – Stadtkante 1:2.000 – Städtebaulicher Entwurf für Quartier WA 5.1, WA 6, WA 7 1:500 – Hochbaulicher Teil WA 5.1, WA 6 1:200
2.5	**Berechnungsformblatt** (pdf-Datei)
2.6	**Verfassererklärung** (pdf-Datei)
ANLAGE 3	**Modelleinsatzplatte**

Die Anlagen werden den Teilnehmern separat übergeben.