

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT mbH



**STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG KELTSIEDLUNG
IN STUTTGART-ZUFFENHAUSEN (MÖNCHSBERG)**

**RAHMENBEDINGUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG
FÜR EINE MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
28. NOVEMBER 2016**



ORplan

PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
PROF. W. SCHWINGE • S. ROHN • C. TRITSCHLER
ROTENBERGSTRASSE 20 • 70190 STUTTGART
TEL. 0711 / 9 25 75 - 0 • FAX 0711 / 9 25 75 30

STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG KELTSIEDLUNG IN STUTTGART-ZUFFENHAUSEN (MÖNCHSBERG)

Auftraggeber:

Stuttgarter Wohnungsbau- und Städtebaugesellschaft mbH
SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart
Telefon: 0711/9320-0
Email: info@swsg.de

vertreten durch:
Herrn Dipl.-Ing. Helmuth Caesar, Architekt
Technischer Geschäftsführer

Betreuung des Verfahrens:

ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart
Telefon: 0711/92575-0
Email: post@orplan.de

vertreten durch:
Frau Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Freie Architektin
Herrn Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Schwinge, Freier Architekt und Stadtplaner

INHALT

TEIL A

1.0	AUFTRAGGEBER	- 5
2.0	BETREUUNG DES VERFAHRENS	- 5
3.0	AUSGABE DER UNTERLAGEN	- 5
4.0	GEGENSTAND DES AUFTRAGS UND BEARBEITUNGSBEREICH	- 5
5.0	AUFTRAGNEHMER	- 6
6.0	BEURTEILUNGSGREMIUM UND VORPRÜFUNG	- 6
7.0	BEARBEITUNGSLEISTUNGEN	- 7
7.1	Städtebauliches Strukturkonzept im Maßstab 1:2.500	
7.2	Lageplan und Profilschnitte im Maßstab 1:500	
7.3	Tiefgaragenebene im Maßstab 1:500	
7.4	Grundrisse und Ansichten Wohnbebauung im Maßstab 1:200	
7.5	Einfache Perspektive/räumliche Skizze	
7.6	Modell im Maßstab 1:500	
7.7	Berechnungen	
7.8	Kennzeichnung und Formatvorgabe	
7.9	Plansatz für die Vorprüfung und Datenträger	
7.10	Verfassererklärung	
8.0	BEURTEILUNGSKRITERIEN	- 9
9.0	PRÄQUALIFIKATION	- 9
10.0	BEAUFTRAGUNG	- 9
11.0	TERMINE UND ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN	- 9

TEIL B

1.0	ZUR AUFGABE	- 11
1.1	Innenentwicklung und neuer Dichtemaßstab	
1.2	Zu Anregungen und Prüfaufträgen der städtischen Ämter im Ergebnis der vorlaufenden Machbarkeitsstudie	
2.0	ZUR AUSGANGSSITUATION	- 13
3.0	ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER NEUORDNUNG	- 14
3.1	Topographie	
3.2	Grünordnung	
3.3	Erschließung	
3.4	Leitungsnetze	
3.5	Zum Kleinklima	
3.6	Planungsrecht	
4.0	ZU DEN PROGRAMMVORGABEN	- 16
4.1	Wohnungen	
4.2	Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsflächen	
4.3	Wohnumfeld	
5.0	KOSTENKENNWERTE	- 17

TEIL C

1.0 ANLAGEN

Den Bearbeitern werden folgende Anlagen zur Verfügung gestellt:

- 1 Orthophoto (Luftbild) (jpg/pdf)
- 2 Höhenpunkte/Höhenlinien (dwg/dxf)
- 3.1 Lageplan Bäume (pdf)
- 3.2 Baumgutachten Neidlein (pdf)
- 4 Übersicht Erschließung/Verkehr (pdf)
- 5.1 Leitungsnetz Kanal (pdf)
- 5.2 Leitungsnetz Gas (pdf)
- 5.3 Leitungsnetz Strom (pdf)
- 5.4 Leitungsnetz Wasser (pdf)
- 5.5 Leitungsnetz Telekom (pdf)
- 6.1 Klimaanalyse-/Klimahinweiskarte (pdf)
- 6.2 Lärmkartierung 2012 (pdf)
- 7.1 BPlan 1978 (pdf)
- 7.2 BPlan 1984 (pdf)
- 7.3 Übersicht Planrecht (pdf)
- 8 Wendehammer nach RaST (pdf)
- 9 Fotodokumentation (SWSG) (jpg)
- 10.1 Machbarkeitsstudie Grünverbindung (pdf)
- 10.2 Machbarkeitsstudie Erschließung (pdf)
- 11 Rahmenbedingungen (pdf)
- 12 Plangrundlage (dwg/dxf)
- 13 Verfassererklärung (jpg)

A

1.0 AUFTRAGGEBER

Auftraggeber der Mehrfachbeauftragung ist die
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart

vertreten durch

Herrn Dipl.-Ing. Helmuth Caesar, Architekt, Technischer Geschäftsführer

Die Aufgabenstellung und das Verfahren sind mit der
Landeshauptstadt Stuttgart,
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung,
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart,

vertreten durch

Herrn Dr.-Ing. Detlef Kron, Stadtdirektor
abgestimmt.

2.0 BETREUUNG DES VERFAHRENS

Das Verfahren wird im Auftrag der SWSG betreut von der
ORplan - Partnerschaft für Architektur und Städtebau
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart

vertreten durch

Frau Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Freie Architektin

Herrn Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Schwinge, Freier Architekt und Stadtplaner

3.0 AUSGABE DER UNTERLAGEN

Die Unterlagen für die Bearbeitung des Auftrags in den Teilen

A - Verfahrensbedingungen

B - Aufgabe

C - Anlagen

werden den Büros am **28. November 2016** ausgegeben.

4.0 GEGENSTAND DES AUFTRAGS UND BEARBEITUNGSBEREICH

Gegenstand des Auftrags ist die Vorplanung für die städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des im Plan "Rahmenbedingungen" (Anl. 11) rotgerahmten Bereichs in der sogenannten Keltersiedlung in Zuffenhausen-Mönchsberg. Für den blaugerahmten Bereich werden Realisierungsvorschläge zur städtebaulichen Neuordnung erwartet; die Neugestaltungsvorschläge für den öffentlichen Straßen- und Grünraum haben Empfehlungscharakter (Ideenteil).

Die Aufgabe ist in Teil B im Einzelnen ausführlich beschrieben.

5.0 AUFTRAGNEHMER

Beauftragt sind die folgenden Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge)

- 03 Architekten GmbH, München
- ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart, Stuttgart
- bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, München
- EMT Architektenpartnerschaft mbB Eckert Manthos, Stuttgart
- g.o.y.a. ZT GmbH | group of young architects, Wien
- KBNK Architekten, Hamburg

Wegen der besonderen Bedeutung der klimatischen, naturräumlichen und landschaftsplanerischen/landschaftsarchitektonischen Belange der Aufgabe wird von den Auftragnehmern verbindlich erwartet, eine Arbeitsgemeinschaft mit einem Landschaftsarchitekturbüro einzugehen.

Diese Büros sind dem Auftraggeber zu benennen.

6.0 BEURTEILUNGSGREMIUM UND VORPRÜFUNG

Die Arbeiten sind dem Auftraggeber anonymisiert zuzuleiten.

Sie werden von einem Gutachtergremium ohne Ansehen der Büros beurteilt.

Das Beurteilungsgremium wurde zur Aufgabenstellung gehört und setzt sich wie folgt zusammen (in alphabetischer Reihenfolge):

Fachgutachter/in

- Herr Dipl.-Ing. Mischa Bosch
- Herr Dipl.-Ing. Helmuth Caesar
- Herr Dr.-Ing. Detlef Kron
- Herr Prof. Dr.-Ing. Detlef Kurth
- Herr BM Peter Pätzold
- Herr Prof. Dipl.-Ing. Peter Schürmann
- Frau Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp

Sachgutachter/in

- Herr Stadtrat Thomas Adler
- Frau Stadträtin Silvia Fischer
- Herr EBM Michael Föll
- Herr Stadtrat Philipp Hill
- Herr Samir Sidgi
- Frau Stadträtin Judith Vowinkel

Stellvertr. Fachgutachter (nicht ständig anwesend)

- Herr Karl-Theo Maurer

Stellvertr. Sachgutachter/in

- Frau Stadträtin Esther Fingerle
- Herr Stadtrat Bernd Klingler
- Frau Stadträtin Rose von Stein
- Herr Stadtrat Andreas G. Winter

Berater

- Herr BV Gerhard Hanus

Sachverständiger Projektentwicklung

- Herr Martin Hasenmaile

Beobachterin

- Frau Yvonne Grein

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch

- die Verfahrensbetreuerin
ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau
- Frau Silke Drautz, Amt für Umweltschutz Stadt Stuttgart
(Stadtklimatologie)
- Frau Sabrina Götz, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stadt Stuttgart
(Grünordnung)

Der Auftraggeber behält sich vor, weitere Vorprüfungen, insbesondere solche fachspezifischer Belange, zu veranlassen.

7.0 BEARBEITUNGSLEISTUNGEN

Von den Auftragnehmern werden die folgenden Leistungen erwartet:

7.1 Städtebauliches Strukturkonzept im Maßstab 1:2.500

Darzustellen sind (auf der zur Verfügung gestellten Plangrundlage)

- die städtebauliche Strukturordnung und "Körnung";
- die Erschließung und Vernetzung für alle Verkehrsarten und ihre Verknüpfung mit dem Stadtteil/Stadtbezirk;
- die Grundzüge der Grün- und Freiflächenordnung und ihrer Integration in die Stadtlandschaft; Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange.

7.2 Lageplan und Profilschnitte im Maßstab 1:500

Darzustellen sind

- in einem Lageplan M. 1:500 für das Neuordnungsgebiet in der vorgegebenen Abgrenzung
die Bebauung als Dachaufsicht,
die Erschließung, Parkierung und Freiflächengestaltung
sowie die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen;
- in zwei Profilschnitten M. 1:500
in Nord-Süd-Richtung zentral durch die Flurstücke 261 und 263 mit Blickrichtung West,
in Ost-West-Richtung etwa auf Höhe der Stuppacher Straße vom westlichen Randweg bis zur Langenburger Straße mit Blickrichtung Nord.

7.3 Tiefgaragenebene im Maßstab 1:500

Darzustellen ist

- die Ebene -1 (Tiefgarage, Keller) einschließlich der Zu- und Ausgänge, Ein- und Ausfahrten und ggf. der Erdkerne für zu erhaltende Bestandsbäume.

7.4 Grundrisse und Ansichten Wohnbebauung im Maßstab 1:200

Darzustellen sind

- mindestens jeweils das Erdgeschoss, ein Regelgeschoss und das Dachgeschoss für jeden Gebäudetyp,
- jeweils die Ansichten für jeden Gebäudetyp sowie die Ansichten beidseits des öffentlichen Grünzugs.

7.5 Einfache Perspektive/Räumliche Skizze

7.6 Modell im Maßstab 1:500

Gefordert ist ein einfaches weißes Massenmodell (kein Plexiglas) auf der vorgelieferten Modellgrundlage.

7.7 Berechnungen

Gefordert ist

- die Wohnflächenberechnung auf beiliegendem Formblatt,
- der Nachweis der städtebaulichen Kennwerte (BGF, BRI, GRZ, GFZ) auf beiliegendem Formblatt.

7.8 Kennzeichnung und Formatvorgabe

Die Leistungen nach 7.1 bis 7.5 sind auf maximal 3 Plänen im Format DIN A0 genordnet darzustellen.

Ergänzende textliche Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen.

Die Pläne sind ungefaltet einzureichen.

Jede Arbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm lang) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen.

7.9 Plansatz für die Vorprüfung und Datenträger

Neben den Präsentationsplänen ist ein gesonderter Satz aller Pläne für die Vorprüfung abzugeben.

Die Präsentationspläne sind zusätzlich (mit Maßstabsleiste) im pdf-Format, dxf-Format und jpg-Format auf einer CD-Rom abgespeichert zu übergeben, wobei in den Dateneinstellungen alle Hinweise auf die Verfasser zu eliminieren sind.

7.10 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung gemäß **Anlage 13** ist 2fach in einem undurchsichtigen verschlossenen Umschlag, bezeichnet nur mit "Verfassererklärung" und darauf vermerkter Kennzahl, abzugeben.

In der Verfassererklärung haben die Auftragnehmer ihre Anschrift, ihre Mitarbeiter und sachverständigen Berater und Fachplaner, die Rechtsform ihrer Büros und den/die bevollmächtigten Vertreter anzugeben.

Für die öffentliche Präsentation der Arbeiten wird zusätzlich eine Karte im DIN A5-Format mit den Namen des/der Verfasser und allen an der Bearbeitung Beteiligten - ebenfalls im verschlossenen und anonymisierten Umschlag - benötigt.

8.0 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Beurteilungsgremium wird die Arbeiten nach folgenden Kriterien bewerten (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- architektonische und gestalterische Qualität
- Grundrissqualitäten und innere Raumqualitäten
- Programmerfüllung und Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit
- ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit.

9.0 PRÄQUALIFIKATION

- Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb gemäß VgV mit zwischengeschalteter Mehrfachbeauftragung.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs wurden
6 Teilnehmer ausgewählt.

**Mitte August bis
Mitte September 2016**

10.0 BEAUFTRAGUNG

Mit den drei Bestplatzierten der Mehrfachbeauftragung werden im Anschluss die Verhandlungsgespräche gemäß VgV geführt.

Die SWSG wird ihren Gremien empfehlen, das bestplatzierte Büro nach den Verhandlungsgesprächen mit der Weiterbearbeitung des Projektes (Realisierungsteil) bis zum Abschluss der Leistungsphase 4 nach §34 HOAI zu beauftragen. Die Beauftragung der Leistungsphasen 5-9 erfolgt optional.

Nutzungs- und Urheberrechte bestimmen sich nach dem BGB.

11.0 TERMINE UND ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

Es sind folgende Termine vereinbart

- Einbringung der Aufgabenstellung in den UTA **25. Oktober 2016**
- Vorbesprechung des Beurteilungsgremiums **23. November 2016**
- Ausgabe der Aufgabenstellung **28. November 2016**
- Kolloquium **19. Dezember 2016**
(Bis zum **12.12.2016** können bei der Betreuerin des Verfahrens Rückfragen eingereicht werden.
Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt im Kolloquium.)
- Abgabe der Pläne **24. Januar 2017**
- Abgabe des Modells **27. Januar 2017**
Als Abgabeort ist jeweils das Büro der Betreuung und Vorprüfung
ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau,
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart - bestimmt.

Abgabeschluss ist jeweils 12.00 Uhr des genannten Tages.
Es gilt die Empfangsbestätigung der ORplan.

- voraussichtlicher Sitzungstermin des Beurteilungsgremiums **13. Februar 2017**

Stuttgart, den 28.11.2016
für den Auftraggeber
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH SWSG
Dipl.-Ing. Helmuth Caesar, Architekt
Technischer Geschäftsführer

B

1.0 ZUR AUFGABE

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH - SWSG - beabsichtigt, ihre Wohnungsbestände im Stadtteil Stuttgart-Zuffenhausen - Mönchsberg zu sanieren und dort, wo Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einen vertretbaren Aufwand sprengen würden, durch Wohnungsneubau in zeitgemäßen Standards und Dichten zu ersetzen.

Hierzu sollen im IV.Quartal 2016 im Rahmen einer konkurrierenden Mehrfachbeauftragung durch mehrere Architekturbüros tragfähige und nachhaltige Konzepte entwickelt werden.

Alternative städtebauliche Ordnungsoptionen wurden im Vorfeld im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft.

Deren Ergebnisse und die daraus in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern abgeleiteten Rahmenbedingungen und Programmvorgaben werden im Folgenden erläutert.

Die Ergebnisse der konkurrierenden Mehrfachbeauftragung werden der Schaffung neuen Planungsrechts zu Grunde gelegt.

1.1 Innenentwicklung und neuer Dichtemaßstab

Die Überlegungen zu einer städtebaulichen Neuordnung nach Abbruch der bestehenden Bausubstanz gehen von einer Nachverdichtung bis an die Obergrenzen der Bau-nutzungsverordnung BauNVO 1990 für Reine Wohngebiete (WR) bzw. Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus.

In Ausnutzung dieser Werte ließe sich -

bei gleichzeitiger Sicherung qualitätvoller Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse

und einer Höhenbeschränkung auf (durchschnittlich) drei Vollgeschosse zuzüglich eines Attika- bzw. Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss

- die Gesamtwohnfläche von derzeit ca. 6.000 qm erhöhen auf ca. 12.500 qm
- die Anzahl der Wohnungen von derzeit 105 WE auf ca. 180 bis ca. 190 WE.

(Anstelle der mit durchschnittlich 57 qm relativ kleinen Bestandswohnungen wird beim Neubau mit einem Durchschnittsansatz von 70 qm pro Wohneinheit gerechnet.)

1.2 Zu Anregungen und Prüfaufträgen der städtischen Ämter im Ergebnis der vorlaufenden Machbarkeitsstudie

Aus der Erörterung der Arbeitsergebnisse der Machbarkeitsstudie werden Anregungen und Prüfaufträge der städtischen Ämter weitergegeben, die in die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung eingehen:

- **zur städtebaulichen Ordnung**

Das Amt für Umweltschutz/Abteilung Stadtklimatologie weist auf die Sensibilität des Plangebiets bezüglich des Kaltlufttransports und des Luftaustauschs hin. Dies macht aus der Sicht eine städtebauliche Ordnung erforderlich, die gegen die das Gebiet in Süd-Nord-Richtung durchströmende Luft eine geringstmögliche Barrierewirkung entwickelt.

Dies gilt in der Konsequenz ebenso für die Gebäudestellung wie für die Höhenentwicklung.

Wünschenswert wäre eine Verbreiterung des für die Luftströmung besonders bedeutsamen öffentlichen Grünzugs, unterstützt durch eine gegenüber den westlich und östlich anschließenden Bereichen reduzierte Höhenentwicklung.

- **zur Nachverdichtung**

Aus Sicht des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung ist eine Nachverdichtung bis an die Obergrenzen der geltenden BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 1,2) standortangemessen und im Hinblick auf die Zielsetzung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" begründet.

In der Höhenentwicklung wird mit Blick auf den Umgebungsmaßstab ein Durchschnittsansatz von Z=III zuzüglich Attika- bzw. Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss für angemessen erachtet.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die damit verbundene Zunahme der Flächenversiegelung einer Kompensation bedarf.

Dies könnte z.B. durch eine weitgehende Begrünung der Dächer erfolgen.

- **zur Grünordnung**

Ebenfalls unter stadtklimatischen Aspekten, aber auch zur Minimierung von Ausgleichserfordernissen und zur Erhaltung vorhandener Umfeldqualitäten sollten wertige Vegetationsbestände weitmöglichst geschont werden.

Wenn konzeptbedingt in die Bestände eingegriffen wird, ist ein entsprechend gleichwertiger Ausgleich zu schaffen.

Dies kann z.B. im Zusammenhang mit der beschriebenen Verbreiterung des klimabedeutsamen Grünzugs geschehen.

Der öffentliche Grünzug selbst soll in seiner Flächenausdehnung keinesfalls eingeschränkt, sondern vielmehr in seinen Funktionen und Aufenthaltsqualitäten weiterentwickelt werden.

Dazu gehören neben den ökologischen und kleinklimatischen Qualitäten seine Bedeutung als öffentlicher Spiel- und Streifraum und seine Ausgleichsfunktion für die verdichteteren Siedlungsbereiche.

Möglichkeiten des Regenwassermanagements (Retention) sind in diesem Zusammenhang ebenfalls zu prüfen.

- **zur Erschließung**

Überlegungen zu einer grundsätzlichen Neuordnung des Straßen- und Wegenetzes haben die damit verbundenen beträchtlichen Investitionen immer gegen die damit verbundenen städtebaulichen Qualitätsgewinne abzuwägen.

Insgesamt gilt auch für die Erschließung in der künftigen städtebaulichen Konfiguration das Prinzip der Sparsamkeit im Flächenanspruch und beim gestalterischen Aufwand.

Die Ordnung der Erschließungsanlagen, insbesondere auch die Anordnung von öffentlichen (Besucher-)Stellplätzen haben dabei immer die Flächen- und Bewegungsansprüche von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen zu berücksichtigen. Die Anordnung der Zu- und Ausfahrten der (privaten) Tiefgaragen soll so erfolgen, dass dadurch möglichst wenig Zu- und Abfahrtsverkehr und möglichst kein Parksuchverkehr im Quartier bewirkt wird.

- **der Feuerbach**

Im Zuge einer qualitätvollen, den Planbereich und das weitere Umfeld deutlich aufwertenden Freiraumgestaltung ist auch eine Öffnung des hier verdohnten Feuerbachs diskutiert worden.

Vor dem Hintergrund seiner Tieflage bei ca. 4,00 m unter Oberkante Gelände sowie des Umstands, dass mit einer solchen Maßnahme eine vollständige Umgestaltung und vorab eine Rodung des Vegetationsbestandes erforderlich wird, wird dieser Konzeptansatz zunächst zurückgestellt und ist nicht Gegenstand der Aufgabenstellung.

2.0 ZUR AUSGANGSSITUATION

Die zu überplanende Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

Darin enthalten sind Wohnbauflächen (Flurstücke 261, 263 und 488) mit zusammen ca. 1,3 ha, Verkehrsflächen (Schöntaler-, Stuppacher- und Künzelsauer Straße) und das als Öffentliche Grünfläche gewidmete Flurstück 267/1 unter dem in Süd-Nord-Richtung verdohlt der Feuerbach geführt ist.

Die Wohnbauflächen sind in offener Bauweise mit zwei bzw. entlang der Langenburger Straße dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern überbaut.

Die Dachform ist das gleichmäßige Satteldach; die Dachgeschosse sind ebenfalls für Wohnzwecke genutzt.

Die Bestandsbauten stammen aus den Jahren

- 1936/37 - Schöntaler 7 bis 13; Künzelsauer 18 bis 24; Stuppacher 3, 5, 2 bis 8;
- 1940 - Langenburger 29, 31, 39, 41 und
- 1951/52 - Künzelsauer 10 bis 16, Langenburger 33, 35, 37.

Sie wurden größtenteils in den Jahren 1981 (Langenburger Straße) bzw. 1983 bis 85 (übrige) umgebaut und modernisiert.

Inzwischen entsprechen sie nach nahezu 80jähriger Nutzungszeit weder nach den Flächen- noch nach den Ausstattungs- und energetischen Standards neuzeitlichen Wohnansprüchen.

Den Wohnungen zugeordnete, privatnutzbare Freibereiche fehlen weitgehend; die Territorialitäten im Wohnumfeld sind unklar und bewirken latente Nachbarschaftskonflikte.

Die Stellplatzversorgung ist ungenügend, der ruhende Verkehr auf den öffentlichen Raum und einzelne, nachträglich befestigte Grünflächen verwiesen.

Andererseits befindet sich das Wohngebiet in privilegierter Innerortslage; ein Kindergarten ist unmittelbar im Gebiet (an der Schöntaler Straße) gelegen; das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Zuffenhausen am Kelterplatz und in der Unterländer Straße ist in wenigen Gehminuten erreichbar; über die ebenfalls unmittelbaren Haltestellen zweier Stadtbahnlinien Zuffenhausen Kelterplatz und Hohensteinstraße wird der Schlossplatz in der Stuttgarter Innenstadt in 14 bzw. 18 Fahrminuten erreicht.

3.0 ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER NEUORDNUNG

3.1 Topographie

Von dem das Plangebiet im Westen begrenzenden Geh- und Radweg fällt das Gelände nach Osten bis zur Künzelsauer Straße und dem Grünzug mit 2% unmerklich ab, um dann weiter nach Osten bis zur Langenburger Straße um durchschnittlich 4,5% wieder anzusteigen.

Diese leichte Mulde ist auf den historischen Lauf des Feuerbachs zurückzuführen, der heute verdohlt in ca. 4,00 m Tiefe geführt wird.

In Süd-Nord-Richtung ist das Plangebiet nahezu eben; erst nördlich der Hohenloher Straße steigt es - dann deutlich - an.

Zur Höhenaufnahme des Plangebiets s. Anlage 2

3.2 Grünordnung

Die Baufelder des Plangebiets sind in lockerer (Flurstücke 263 und 488), teilweise auch in etwas dichter Struktur (Flst. 261) mit überwiegend Baumstandorten/Gehölzen überstellt.

Insbesondere zwischen den Bauzeilen Schöntaler Straße 7/9 und 11/13 bzw. Stuppacher Straße 2/4 und 6/8 stehen prägende großkronige Bäume (überwiegend Hainbuchen).

Dicht mit überwiegend großkronigen Bäumen überstellt ist auch der die Künzelsauer Straße begleitende Grünzug.

Die Gehölzbestände wurden im September 2013 vom Sachverständigen Hartmut Neidlein aufgenommen und in einem Gutachten nach Vitalität, Erhaltungszustand und Wertigkeit beschrieben.

Als erhaltungswürdig in den Prioritätsklassen 1 und 2 wurden neben den Beständen im Grünzug vor allem 9 Einzelbäume auf dem Flurstück 261 eingestuft, die allenfalls durch Ersatzpflanzungen entsprechend hoher Wertigkeit zu ersetzen wären.

Die Gehölzbestände der beiden übrigen Baufelder (Flst. 263 und 488) sind dagegen zumindest teilweise als geringwertig bzw. nicht erhaltungsfähig eingestuft.

Zu den Baumbeständen im Plangebiet und zu ihrer Bewertung s. Anlagen 3.1/3.2

3.3 Erschließung

Die derzeitige Fahrverkehrserschließung ist über zwei Bügel

- Ingelfinger Straße - Schöntaler Straße - Künzelsauer Straße und
- Möckmühler Straße - Langenburger Straße

geführt, die jeweils über die Hohenloher Straße an das östliche Hauptstraßennetz angebunden sind und als Sackgassen in Wendeflächen enden.

(Eine südliche Fortführung der Langenburger Straße ist nur eingeschränkt befahrbar.) Diese Erschließung sichert eine hohe Wohnruhe; Durchgangsverkehre sind dadurch ausgeschlossen.

Die Straßen sind überwiegend beidseits von Gehwegen begleitet, die Fahrbahnen sind mit Breiten zwischen 4,00 und 5,00 m relativ schmal und lassen - zumal bei straßenbegleitender (ungeregelter) Parkierung nur sehr geringe Fahrgeschwindigkeiten zu.

Geh- (und Rad-)wegverbindungen am westlichen Rand des Plangebiets und im Verlauf des Grünzugs dienen der Feinvernetzung; sie sind für KFZ-Verkehr nicht geeignet.

Die nächstgelegenen Stadtbahnhaltestellen "Zuffenhausen Kelterplatz" (U7) und "Hohensteinstraße" (U7, U15) sind nur 5 bis maximal 10 Gehminuten entfernt.

Als Defizite der derzeitigen Erschließung sind festzustellen

- ein absolut unzureichendes Angebot für den ruhenden Verkehr - private Stellplätze sind so gut wie nicht vorhanden;
- spürbare Einschränkungen und Behinderungen für den Ver- und Entsorgungsvkehr (Feuerwehr, Müllentsorgung) durch Parkierung in den schmalen Straßenräumen und eine unzureichende Dimensionierung der Wendeflächen.

Zur Erschließung des Plangebiets s. Anlage 4

3.4 Leitungsnetze

Das Plangebiet ist mit Wasser, Gas, Stark- und Schwachstrom/Telekommunikation erschlossen und wird über Kanäle im Mischsystem entsorgt.

Eine Fernwärmeversorgung besteht nicht.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Straßenräumen, teilweise auch in dem die Künzelsauer Straße begleitenden Grünzug. Die Grundstücke selbst sind mit Ausnahme der für die Ver- und Entsorgung der aufstehenden Gebäude ausgelegten Verteiler- und Hausanschlussleitungen leitungsfrei.

Zu den Leitungsnetzen im Plangebiet s. Anlagen 5.1-5.5

3.5 Zum Kleinklima

Der Klimaatlas für die Region Stuttgart qualifiziert das Plangebiet und sein Umfeld mehrfach:

- Der Bereich liegt in einem korridorartig zwischen Alt-Zuffenhausen im Westen und Mönchsberg bzw. Rot im Osten verlaufenden Kaltluftsammlgebiet ("Kaltluftsammlung in relativen Tieflagen, Kaltlufttransportbahnen").
- In gleicher Lage und Richtung (- und damit auch in Etwa dem historischen Lauf des Feuerbachs folgend -) ist angezeigt eine "Luftleitbahn belastet; Emittenden in Tälern, Sattellagen".
Im Plangebiet wird die Hauptwindrichtung durch südwestliche Winde geprägt. Im Hinblick auf die Frischluftversorgung und die thermische Entlastung ist die Ortslage von Zuffenhausen auf lokale Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme angewiesen. Als lokalklimatisch von Bedeutung sind im Plangebiet sowohl die Kühlluftflüsse aus den Gebieten Vorderberg, Dachsrain und Krailenshalde als auch den Gebieten Lindenbachtal und Feuerbacher Tal anzusehen. Die Kaltluftströmungen sind im Plangebiet überwiegend von Südwest nach Nordost gerichtet.

In den Hinweisen für die Planung wird das Plangebiet (wie auch die meisten übrigen östlich anschließenden Bereiche von Mönchsberg und Rot) eingeordnet unter

- "Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion."

Zu diesen Gebieten wird festgestellt:

"Die genannten Gebiete weisen alle eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf.

Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Für diese Gebiete wird eher eine Vergrößerung des Vegetationsanteils und eine Sicherung bzw. Erweiterung der Belüftungsflächen empfohlen."

Aus stadtklimatischer Sicht ist eine klimatische Verzahnung der klimabedeutsamen Freiflächen mit dem bebauten Gebiet auch weiterhin zu ermöglichen. Ebenso sind die genannten Kaltluftströmungen, von denen auch die nachfolgend bebauten Bereiche profitieren, aufrechtzuerhalten.

Die bestehende Frischluftschneise ist insbesondere bei der Gebäudeausrichtung und -höhenentwicklung zu berücksichtigen.

Aus stadtklimatologischer Sicht wird eine dreigeschossige Bebauung des zu überplanenden Gebiets als wünschenswert erachtet.

Ein (viertes) Staffelgeschoss ist möglich.

Zum Kleinklima und Lärm im Plangebiet s. Anlagen 6.1/6.2

3.6 Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit über zwei qualifizierte Bebauungspläne (Langenburger-/Hohenloher Straße und Hofäcker/Zuffenhausen 186) aus den Jahren 1978 und 1983 (geltende BauNVO von 1977, LBO Baden-Württemberg von 1980) rechtsverbindlich geregelt.

Dies Festsetzungen werden als nicht mehr der Innerortslage angemessen erachtet. Es ist daher beabsichtigt, mit dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung ein neues Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Zum derzeitigen Planungsrecht im Plangebiet s. Anlage 7.1-7.3

4.0 ZU DEN PROGRAMMVORGABEN

4.1 Wohnungen

Es ist der Bau von qualifizierten Mietwohnungen in folgender ausgewogener typologischen Mischung geplant:

- frei finanzierte Wohnungen (Anteil 50 %)

Anzahl Zimmer	Wohnfläche	Anteil
1.5 Zi/1 Pers	≤ 45 m ²	25,0%
2 Zi/ 2 Pers	≤ 60 m ²	25,0%
3 Zi/ 3 Pers	≤ 75 m ²	25,0%
4 Zi/ 4 Pers	≤ 90 m ²	15,0%
5 Zi/ 5 Pers	≤ 105 m ²	10,0%

- Sozialmietwohnungen SMW (Anteil 50 %)

Anzahl Zimmer	Wohnfläche	Anteil
1.5 Zi/1 Pers	≤ 45 m ²	30,0%
2 Zi/ 2 Pers	≤ 60 m ²	20,0%
3 Zi/ 3 Pers	≤ 75 m ²	20,0%
4 Zi/ 4 Pers	≤ 90 m ²	20,0%
5 Zi/ 5 Pers	≤ 105 m ²	10,0%

Frei finanzierte Wohnungen und Sozialwohnungen sind nach Gebäuden zu trennen. Die Wohnflächenberechnung wird gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt.

4.2 Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsflächen

Pro Wohneinheit ist 1 KFZ-Stellplatz nachzuweisen (§ 37 (1) LBO) (Stellplatzgrößen b mind. 2,50 m, t mind. 5,00 m).

Pro Wohneinheit sind 2 wettergeschützte Fahrradstellplätze nachzuweisen (§ 34 (4) LBO).

Pro Wohnseinheit ist im Untergeschoss 1 Abstellraum mit einer Fläche von mind. 5 qm nachzuweisen.

Pro Hauseinheit (Hauseingang) ist ein Trockenraum ausreichender Größe nachzuweisen.

Pro Hauseinheit (Hauseingang) ist - neben den Fahrradstellplätzen - ein Kinderwagenraum ausreichender Größe nachzuweisen.

Bezüglich der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen gilt § 35 (1) LBO.

Um spätere Nachrüstungen zu ermöglichen, ist die optionale Lage von Aufzügen bei allen Gebäuden nachzuweisen. Laubengängerschließungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

4.3 Wohnumfeld

Im Wohnumfeld sind Kinderspielplätze entsprechend den Bestimmungen des § 9 (2) LBO bzw. des § 1, Anhang I/1 LBOAVO nachzuweisen.

Müllbehälterstandplätze sind an geeigneten Standorten (kurze Wege zu den Hauseingängen, Distanz zu störungsempfindlichen Wohnräumen) zusammenzufassen.

Es gelten folgende Maßvorgaben:

- Sollfläche pro Wohneinheit mind. 0,8 qm
- Distanz zur öffentlichen für das Müllfahrzeug befahrbaren Erschließung max. 15 m.

Für Müllfahrzeuge muss die Bemessungsgrundlage entsprechend den "Wendeanlagen für Erschließungsstraßen" (s. Anlage 8) vorgesehen werden.

Im Rahmen des Vorbeugenden Brandschutzes sind die notwendigen Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Bestimmungen der LBOAVO bzw. der DIN 14090 nachzuweisen.

(Das Amt für öffentliche Ordnung teilt mit, dass seitens des Vorbeugenden Brandschutzes die Forderung besteht, Feuerwehraufstellflächen auf den Baugrundstücken nachzuweisen, falls auf Grund von Hindernissen im Straßenraum - parkende Fahrzeuge o.ä. - Aufstellflächen mit einer notwendigen Mindestbreite von 5,00 m auf den Fahrbahnflächen selbst nicht garantiert sind.)

Nach § 37 LBO wird der Nachweis von 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert.

Diese Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Es ist darauf zu achten, dass die Tiefgaragenein- und -ausfahrten auf den Baugrundstücken zu liegen haben und in der Erscheinung gegen den öffentlichen Raum städtebaulich- und umfeldverträglich auszugestaltet sind. Eine städtebaulich, umfeldverträgliche Integration der Müllbehälterstandplätze und sonstigen Nebenanlagen wird ebenfalls erwartet.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen ist mit mindestens 1 Stellplatz pro 10 Wohneinheiten bestimmt.

Die Besucherstellplätze sollen vom öffentlichen Raum anfahrbar sein, aber nicht im öffentlichen Raum liegen.

Für das Wohnumfeld wird eine qualitätvolle Landschaftsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, klarer Ordnung öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereiche und bestmöglicher Sicherung der Wohnruhe erwartet.

Flächenversiegelungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Bei einem nicht zu vermeidenden Abgang von Bäumen der Erhaltungsprioritäten 1 und 2 werden Standorte für wertgleiche Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 erwartet.

Entsprechende Standorte sind hierfür zu sichern. Dabei sind standorttypische, heimische großkronige Laubbäume zu verwenden (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe sind mind. 20-25 cm, Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland"). Je Baumquartier ist ein durchwurzelungsfähiger Untergrund von mind. 12 kbm mit Erdschluss vorzusehen. Die Pflanzfläche muss mindestens 16 qm betragen. Je Standort ist ein 10 m Fassadenabstand einzuplanen.

Um eine qualitätvolle Grünflächengestaltung möglich zu machen, soll die Erd- bzw. Substratüberdeckung von Tiefgaragen mindestens 80 cm, an Stellen, an denen Gehölzpflanzungen vorgesehen sind, mindestens 100 cm betragen.

Für Pflanzungen mittel- bis großkroniger Bäume sind - auch im Bereich der Tiefgaragen - geeignete Standorte mit Erdschluss zu prüfen.

5.0 KOSTENKENNWERTE

Es ist ein Kostenrahmen (Kostengruppe 300 bis 500) vorgegeben, der in der Umrechnung € 2.100,00 pro qm Wohnfläche brutto nicht überschreiten soll.

Der Kennwert für das Verhältnis kbm BRI : qm WFL soll zwischen 4,2 und 4,5 liegen (mit Untergeschoss, jedoch ohne Tiefgarage).

**AUSZUG AUS DEM VORTRAG IM UMWELT UND TECHNIK AUSSCHUSS (UTA)
UND IM BEZIRKSBEIRAT ZUFFENHAUSEN AM 25. OKTOBER 2016**

FOTOS KELTERSIEDLUNG

BAUMBESTAND

ÜBERSICHT ERSCHLIESSUNG

GRÜNVERBINDUNG

ERSCHLIESSUNG

RAHMENBEDINGUNGEN



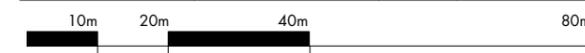


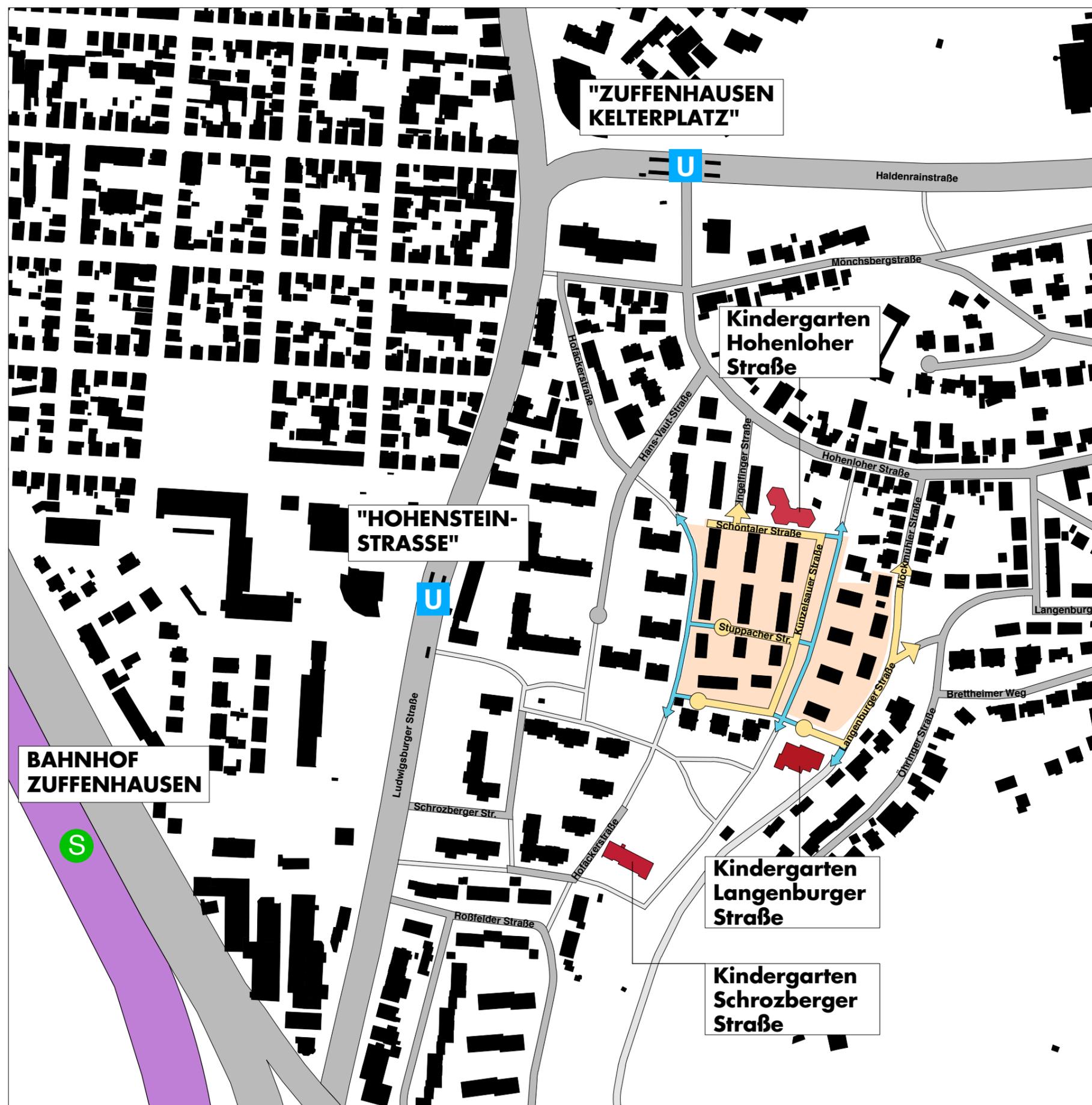


-  BEARBEITUNGSGRENZE
-  ERHALTUNGSPRIORITÄT 1
-  ERHALTUNGSPRIORITÄT 2
-  ERHALTUNGSPRIORITÄT 3 (FÄLLUNG MÖGLICH)
-  ERHALTUNGSPRIORITÄT 4 (NICHT ERHALTUNGSWÜRDIG/-FÄHIG)
-  HERBST 2013 FÄLLUNG

QUELLE: Baum Erfahrung Hartmut Neidlein (öff. Sachv.):
Gutachten über den Baumbestand vom 08.09.2013

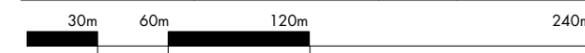
PROJEKT			
MEHRFACHBEAUFTRAGUNG KELTERSIEDLUNG			
AUFTRAGGEBER			
SWSG			
PLAN			
BÄUME BESTAND			
DATUM 07.10.2016	MASSSTAB 1:1.000	N 	Bearbeiter SCH/DE





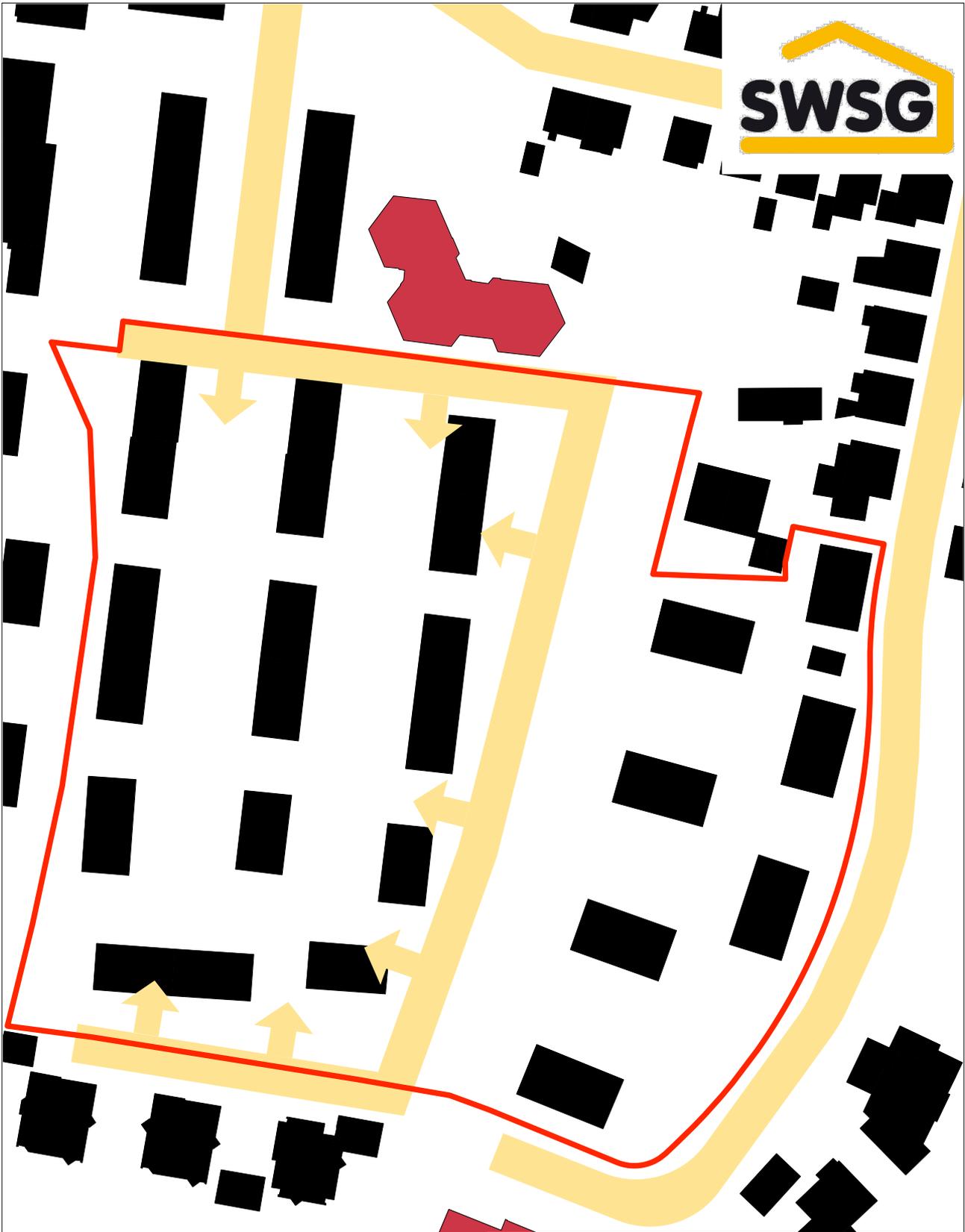
-  FAHRVERKEHRSERSCHLIESSUNG IM GEBIET
-  GEH- UND RADWEGEVERBINDUNG IM GEBIET
-  FAHRVERKEHRSERSCHLIESSUNG
-  GEH- UND RADWEGEVERBINDUNG
-  KINDERGARTEN

PROJEKT			
MEHRFACHBEAUFTRAGUNG KELTERSIEDLUNG			
AUFTRAGGEBER			
SWSG			
PLAN			
ÜBERSICHT ERSCHLIESSUNG			
DATUM 07.10.2016	MASSSTAB 1:3.000	N	Bearbeiter SCH/DE





PROJEKT			
MEHRFACHBEAUFTRAGUNG KELTERSIEDLUNG			
AUFTRAGGEBER			
SWSG			
PLAN			
GRÜNVERBINDUNG			
DATUM 07.10.2016	MASSTAB 1:1.000	N 	Bearbeiter SCH/DE
ORplan		PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU ROTENBERGSTR. 20, 70190 STUTTGART	



PROJEKT

MEHRFACHBEAUFTRAGUNG KELTERSIEDLUNG

AUFTRAGGEBER

SWSG

PLAN

ERSCHLIESSUNG

DATUM 07.10.2016

MASSSTAB 1:1.000

N 

Bearbeiter SCH/DE

ORplan

PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
ROTENBERGSTR. 20, 70190 STUTTGART



-  BEARBEITUNGSGRENZE
-  BAUBESTAND ABGÄNGIG
-  ABBRUCH NACH BRANDSCHADEN
-  ERSCHLIESSUNG STRASSE
-  (ÖFF.) GRÜNFLÄCHE/GRÜNVERBINDUNG
-  SONSTIGE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
-  ERHALTUNGSPRIORITÄT 1
-  ERHALTUNGSPRIORITÄT 2
-  ERHALTUNGSPRIORITÄT 3 (FÄLLUNG MÖGLICH)
-  ERHALTUNGSPRIORITÄT 4 (NICHT ERHALTUNGSWÜRDIG/-FÄHIG)
-  HERBST 2013 FÄLLUNG

PROJEKT
**MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
 KELTSIEDLUNG**
 AUFTRAGGEBER
 SWSG
 PLAN

RAHMENBEDINGUNGEN

DATUM 07.10.2016 MASSSTAB 1:1.000 N  Bearbeiter SCH/DE

