

Inklusives Quartier Rappertshofen

Kommunalverband für Jugend und Soziales

Nicht offener zweiphasiger Planungswettbewerb in Anlehnung an RPW 2013

Stand 30.01.2024



Inhalt

A. Allgemeine Bedingungen	4
1. Allgemeines	4
2. Ausloberin und Verfahrensbetreuung	4
3. Anlass und Ziel des Verfahrens	5
4. Art des Verfahrens	5
5. Zulassungsbereich und Sprache	6
6. Teilnahme	6
6.1 Teilnahmeberechtigung	6
6.2 Auswahl der Teilnehmenden – Eignungs- und Zulassungskriterien	6
7. Jury und Vorprüfung	9
8. Unterlagen	12
9. Leistungen Phase 1 – „Konzeptphase“	13
10. Leistungen Phase 2 - „Endabgabe“	14
11. Zulassung und Beurteilung der Lösungsvorschläge	18
12. Prämierung	19
13. Verhandlung und Beauftragung	19
14. Urheber- und Verwertungsrechte	19
15. Termine und Terminübersicht	20
B. Grundlagen und Aufgabenbeschreibung	26
1. Allgemeines	26
2. Plangebiet / Rahmenbedingungen	28
3. Fachgutachten	37
4. Bürgerbeteiligung	42
5. Planungsaufgabe	43
5.1 Wesentliche Nutzungsschwerpunkte	43
5.2 Allgemeine Anforderungen	44
5.3 Wohnen	45
5.4 Nutzungen des KVJS / der Habila	46
5.5 Soziale Infrastruktur und wohnungsergänzende Nutzungen	46
5.6 Freiraum und Grünordnung	47
5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung	49
5.8 Mobilität	50
5.9 Technische Infrastruktur und Versorgung	53

A-TEIL



A. Allgemeine Bedingungen

1. Allgemeines

Rechtsgrundlage

Dem Vergabe- und Wettbewerbsverfahren liegen insbesondere folgende Rechtsnormen zugrunde/das Verfahren ist an folgende Rechtsnormen angelehnt:

- > Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in der Fassung vom 31.03.2013
- > Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) in der Fassung vom 07.11.2023

Bekanntmachung und elektronische Vergabe

Tag der (EU-)Bekanntmachung: **XX.XX.2024**

Die elektronische Vergabe mit elektronischer Angebotsabgabe ist seit dem 18.10.2018 das Regelverfahren. Dies bedeutet für die Bieter, dass die Angebote auf elektronischem Weg übermittelt werden müssen und die öffentlichen Auftraggeber Angebote, Teilnahmeanträge, Interessensbekundungen und Interessensbestätigungen nur noch in elektronischer Form annehmen dürfen.

2. Ausloberin und Verfahrensbetreuung

- > Ausloberin
Kommunalverband für Jugend und Soziales
vertreten durch
Frau Verbandsdirektorin Kristin Schwarz
Lindenspürstraße 39
70176 Stuttgart

in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen.
- > Verfahrensbetreuung: *die STEG*
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
wettbewerb@steg.de

Natalie Strauß,
M.Eng. Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung
Irem Bayrak
M.Sc. Architecture / Building and Conservation

3. Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Einrichtung für körper- und mehrfachbehinderte Erwachsene in Rappertshofen befindet sich seit vielen Jahren in einem dynamischen Wandel, weg von der großen Komplexeinrichtung, hin zu kleineren gemeindeintegrierten Dienstleistungsangeboten in alltäglicher städtischer Wohn- und Arbeitsumgebung. Eine Konversion der Einrichtung in Rappertshofen, parallel zum erfolgten Auf- und Ausbau dezentraler gemeindeintegrierter Wohnungen/ Wohngruppen, ist die Konsequenz der Ausrichtung der Versorgungsangebote an die UN-Konvention über die Rechte behinderter Menschen.

Wichtigstes Ziel auf der Ebene der Gebietsentwicklung ist die Öffnung und Weiterentwicklung des Geländes Rappertshofen bzw. des Plangebietes Orschel-Hagen West zu einem attraktiven und inklusiven Stadtteil für alle Menschen. Dies soll die Möglichkeiten eines Lebens von Menschen mit Behinderung in der Mitte der Gesellschaft unterstützen und ist damit ein entscheidender Beitrag zur „Verhütung von Isolation und Absonderung von der Gemeinschaft“ (Artikel 19 UN-BRK).

Das Ziel eines attraktiven, innovativen und inklusiven Stadtteils soll unter anderem dadurch erreicht werden, dass die umgebenden Quartiere, insbesondere Orschel-Hagen, näher an Rappertshofen „heranrücken“. Die Qualitäten der Gartenstadt Orschel-Hagen sollen als urbanes Dorf fortgeführt und ergänzt werden. Dazu trägt auch eine gute Mischung aus einem wirtschaftlich tragfähigen (urbanen) Quartier einerseits und dem Erhalt der teils parkähnlichen Strukturen (alter Baumbestand, Tiergehege, Grünflächen) andererseits bei.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des KVJS - Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS). Der dringend benötigte und derzeit in Planung befindliche Neubau des Pflegeheims im Norden des Gebietes gibt den Startschuss und ist der erste Baustein der Gesamtentwicklung in Rappertshofen.

4. Art des Verfahrens

Die Planungsleistung wird in einem nicht offenen zweiphasigen Planungswettbewerb nach RPW 2013 mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ausgelobt. Von den Teilnehmenden werden Lösungsvorschläge für die gestellte Aufgabe (Auslobung Teil B) erwartet.

Für die anschließende Erstellung eines Masterplans / Rahmenplans für das abgegrenzte Gebiet als Grundlage für den Bebauungsplan gibt es ein Auftragsversprechen für die weitere städtebauliche Ausarbeitung, d.h. mindestens die Komplettierung des Beitrages zum Städtebaulichen Entwurf.

Das Verfahren ist anonym.

5. Zulassungsbereich und Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

6. Teilnahme

6.1 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme berechtigt sind interdisziplinäre Bewerber oder interdisziplinäre Bewerbergemeinschaften, die die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzung sind die Berechtigungen zur Führung der folgenden Berufsbezeichnung gemäß Rechtsvorschrift des Herkunftsstaates:

- > Stadtplaner/in und Landschaftsarchitekt/in (das Hinzuziehen eines Verkehrsplaners wird empfohlen)

Erfüllt eine Bewerbung die fachliche Voraussetzung in Personalunion oder zusammen mit fest angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist die Teilnahmeberechtigung erfüllt. Die relevanten Mitarbeitenden sind dann in der Verfassererklärung explizit zu nennen.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen der zu benennende bevollmächtigte Vertreter und der oder die Verfasser der Wettbewerbsarbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen.

Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die entsprechende fachliche Anforderung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

Sachverständige, Fachplaner, Berater müssen die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen.

6.2 Auswahl der Teilnehmenden – Eignungs- und Zulassungskriterien

Zulassungsnachweise / Nichtvorliegen von Ausschlussgründen

Formale Kriterien („Ausschlusskriterien“)

- 1) Fristgerechte Bewerbung
- 2) Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten (Bewerbungsformular)
- 3) Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (Kammerzugehörigkeit ggf. Werbergemeinschaft)
- 4) Eigenerklärung des Bewerbers, dass Ausschlussgründe nach § 123, § 124 GWB oder § 48 Abs. 1 VgV nicht vorliegen (Bewerbungsformular)
- 5) Nachweis / Erklärung zur Berufshaftpflichtversicherung (Bewerbungsformular)

Die unter Punkt 4 bis 5 genannten Nachweise sind erst nach der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen und zu den Vergabeverhandlungen zu erbringen.

Eignungsnachweise / Referenzen

Qualitative Kriterien (fachliche „Eignungskriterien“)

Den Nachweis der fachlichen Eignung entsprechend § 75 VgV erbringen die Bewerber (Stadtplaner/in und Landschaftsarchitekt/in) **anhand von je einer Referenz**, die auf Projektblättern dargestellt werden. Die dargestellten Projekte dürfen nicht älter als zehn Jahre sein. Eine qualitative Beurteilung der eingereichten Projekte erfolgt nicht.

Es können auch Projekte eingereicht werden, die als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro selbständig abgewickelt wurden, wenn dies die Büroinhaber bestätigen.

> **Projektblatt 1 (Stadtplanung):**

Das Projektblatt (max. 1 x A3) dokumentiert eine ausgezeichnete Wettbewerbsarbeit (Preis, Ankauf, Anerkennung) bei einer vergleichbaren Wettbewerbsaufgabe. Die Aufgabenstellung muss in einem reglementierten Verfahren erbracht worden sein. Es darf sich dabei um das Referenzprojekt 2 handeln.

Notwendige Angaben:

Bezeichnung, Ausloberin, Wettbewerbsart, Auszeichnung, Verfasser (Name des Bewerbers mit Kammernummer), Datum, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen, ggf. Bestätigung des ehemaligen Büroinhabers.

> **Projektblatt 2 (Landschaftsarchitektur):**

Das Projektblatt (max. 1 x A3) dokumentiert eine ausgezeichnete Wettbewerbsarbeit (Preis, Ankauf, Anerkennung) bei einer vergleichbaren Wettbewerbsaufgabe. Die Aufgabenstellung muss in einem reglementierten Verfahren erbracht worden sein. Es darf sich dabei um das Referenzprojekt 1 handeln.

Notwendige Angaben:

Bezeichnung, Ausloberin, Wettbewerbsart, Auszeichnung, Verfasser (Name des Bewerbers mit Kammernummer), Datum, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen, ggf. Bestätigung des ehemaligen Büroinhabers.

Die Zulassungskriterien (formal und fachlich) müssen von allen Teilnehmenden erfüllt werden. Auf die Möglichkeit zur Eignungsleihe gemäß § 47 VgV wird hingewiesen. Bewerbungen, welche die genannten Zulassungskriterien nicht vollständig und eindeutig erfüllen, können nicht zugelassen werden.

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die formalisierten Bewerbungsunterlagen abgefragt sowie vollständig und fristgerecht auf dem elektronischen Vergabeinformationssystem „subreport-ELViS“ eingereicht hat. Über den geforderten Umfang hinausgehende Bewerbungsunterlagen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art werden nicht zum Auswahlverfahren zugelassen und vom Verfahren ausgeschlossen.

Insgesamt werden 10 Bewerber ausgewählt und zur Abgabe eines Lösungsvorschlags für die Phase 1 aufgefordert. Davon sind drei Bewerber, die die formalen und fachlichen Auswahlkriterien erfüllen, vorab ausgewählt worden. Entsprechen mehr als sieben Bewerber den geforderten formalen und fachlichen Kriterien der Auslobung, entscheidet das Los (das Auswahlverfahren wird dokumentiert). Nach der ersten Phase werden 4 Teilnehmende zur weiteren Bearbeitung ihres Entwurfs in der Phase 2 aufgefordert. Die Ausloberin behält sich vor, unter Würdigung der Empfehlungen der Bewertungskommission, von der Zahl der Teilnehmenden Büros in der zweiten Phase abzuweichen.

Die folgenden Arbeitsgemeinschaften wurden von der Ausloberin vorab ausgewählt:

- > **Arbeitsgemeinschaft A**
- > **Arbeitsgemeinschaft B**
- > **Arbeitsgemeinschaft C**

Im Anschluss an das Auswahlverfahren werden die ausgewählten Bewerber informiert. Die Verfasser der Lösungsvorschläge bleiben bis zum Abschluss der Jurysitzung anonym.

7. Jury und Vorprüfung

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch

- > Natalie Strauß, M.Eng. Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung, die STEG
- > Irem Bayrak, M.Sc. Architecture / Building and Conservation, die STEG

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Tel. 0711 21068-182
Fax 0711 21068-112

Jury

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

8 stimmberechtigte Fachjuror:innen

- > Angela Weiskopf, Architektin, Baubürgermeisterin der Stadt Reutlingen
- > Christina Simon-Philipp, Stadtplanerin (Gestaltungsbeirat Stadt Reutlingen)
- > Patrick Gmür, Architekt (Gestaltungsbeirat Stadt Reutlingen)
- > Tbd, N.N., Architekt/Stadtplaner
- > Tbd, N.N., Architekt/Stadtplaner
- > Tbd, N.N., Landschaftsarchitekt
- > Tbd, N.N., Landschaftsarchitekt
- > Tbd, N.N., Verkehrsplaner

3 stellvertretende Fachjuroren (stimmberechtigt im Vertretungsfall)

- > Stefan Dvorak, Amtsleiter Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, Stadt Reutlingen
- > Tbd, N.N., Architekt/Stadtplaner
- > Tbd, N.N., Landschaftsarchitekt

Bei Absagen oder Ausfällen werden in Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Fachjuroren nachbenannt.

15 stimmberechtigte Sachjuror:innen

Zur Sicherstellung des Stimmverhältnisses erhalten in diesem Verfahren die Sachpreisrichter jeweils eine halbe Stimme.

- > Joachim Walter, Landrat und Vorsitzender des Ausschusses für Eingliederungshilfe- und Integrationsgesellschaften des KVJS
- > Gerhard Bauer, Landrat und Verbandsvorsitzender des KVJS
- > Richard Sigl, Landrat
- > Kristin Schwarz, Verbandsdirektorin des KVJS
- > Dieter Steck, Stellvertretender Verbandsdirektor des KVJS
- > Joachim Kiefer, Geschäftsführer der Habila GmbH
- > Thomas Keck, Oberbürgermeister Stadt Reutlingen
- > Gemeinderatsmitglied 1, Fraktion xxx
- > Gemeinderatsmitglied 2, Fraktion xxx
- > Gemeinderatsmitglied 3, Fraktion xxx
- > Gemeinderatsmitglied 4, Fraktion xxx
- > Gemeinderatsmitglied 5, Fraktion xxx
- > Gemeinderatsmitglied 6, Fraktion xxx
- > Gemeinderatsmitglied 7, Fraktion xxx
- > Gemeinderatsmitglied 8, Fraktion xxx

XX stellvertretende Sachjuroren (stimmberechtigt im Vertretungsfall)

- > Luca Praxon, Landrat
- > Roland Bernhard, Landrat
- > Heinz Einiger, Landrat
- > Vertretung Stadt?

XX Berater (nicht stimmberechtigt) vrsL.

- > 1. Vertreter:in Heimbeirat
- > 2. Vertreter:in Heimbeirat
- > Vertreter:innen aus der Bürgerschaft
- > Hanspeter Brodbeck, Leiter Soziale Teilhabe und Pflege, Habila GmbH
- > Dr. Gerd Kuhn (Tübingen)
- > Hans Steinmaier, Stellvertretender Dezernatsleiter Finanzen, Personal und Organisation & Referatsleiter, Referat Beteiligungen, Bauen und Vergabestelle, KVJS
- > Markus Melzer, Stellvertretender Referatsleiter, Referat Beteiligungen, Bauen und Vergabestelle, KVJS

- > Ulrich Wurster, Abteilungsleiter Wohnbau/Gewerbe, Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, Stadt Reutlingen
- > Sebastian Geiger, Projektleiter, Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, Stadt Reutlingen
- > Alex Peitz, Projektleiter, Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, Stadt Reutlingen

Ggf. werden darüber hinaus weitere Personen genannt.

Für die Zusammenstellung der Jury dienen auch im vorliegenden Verfahren die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) als Orientierung. Die RPW gibt bei öffentlichen Auslobern vor, dass die Fachpreisrichter in der Mehrzahl sind. Zur Sicherstellung des Stimmverhältnisses erhalten in diesem Verfahren die Fachpreisrichter jeweils eine ganze Stimme (in Summe 8), die Sachpreisrichter jeweils eine halbe Stimme (in Summe 7,5). Der Auslober und die Stadt Reutlingen legen im Verfahren großen Wert auf eine gute Kooperation innerhalb der Jury mit dem Ziel, gemeinsam und im Konsens die beste Arbeit möglichst einstimmig zu finden.

Die Sitzungen der Bewertungskommission finden am **Wochentag, XX Monat XXXX ab XX:XX Uhr (1. Jurysitzung)** sowie am **Wochentag, XX Monat XXXX ab XX:XX Uhr (2. Jurysitzung)** statt. Beide Sitzungen finden in der Turnhalle der habila (Rappertshofen 1, 72760 Reutlingen) statt.

8. Unterlagen

Die Unterlagen des Verfahrens bestehen aus: (wird fortlaufend aktualisiert)

- > den Auslobungsbedingungen (Teil A),
- > der Aufgabenbeschreibung (Teil B) und
- > den Anlagen (Teil C der Auslobung)
 - 6) Katastergrundlage (.dxf, .dwg) mit Höhenlinien
 - 7) Luftbild
 - 8) Schrägluftbild (.jpg)
 - 9) Abgrenzungsplan / Situationsplan (.pdf, .dwg)
 - 10) Dokumentation der Bürger- und Jugendbeteiligung
 - 11) Fotos des Plangebietes
 - 12) Bestandsgrundrisse Pflegeheim (.dxf)
 - 13) Pläne Neubau Intensivpflegeheim mit Quartiersplatz (.pdf und .dxf)
 - 14) Messkriterien für gelungene Inklusion (.pdf)
 - 15) Hinweise zu weiteren Entwicklung des Gestaltungsbeirats (.pdf)
 - 16) Bestandserhebung Fauna und Umweltbelange
 - 17) Übersichtskarten über Bestandsbiotope (.pdf)
 - 18) Schalltechnische Untersuchung (.pdf)
 - 19) Baugrunduntersuchung (.pdf)
 - 20) Geruchsgutachten (.pdf)
 - 21) Verkehrs-/Mobilitätskonzept (.pdf)
 - 22) Maßnahmenplan Radverkehr Stadt Reutlingen (.pdf)
 - 23) Gesamtstädtische Klimaanalyse Stadt Reutlingen (.pdf)
 - 24) Digitale Modellgrundlage (.dwg)
 - 25) Berechnungsformblatt
 - 26) Übersicht über vorgegebene Layerstruktur im Prüfplan
 - 27) Verfassererklärung (.pdf)
 - 28) Modelleinsatzplatte M 1:1000 (Versand nach der 1. Jurysitzung)

Die Teile B und C der Auslobung werden den ausgewählten Bewerbungen auf dem Cloud-ordner „Hidrive“ der STEG zur Verfügung gestellt.

9. Leistungen Phase 1 – „Konzeptphase“

In der ersten Phase werden grundsätzliche Lösungsvorschläge gefordert. Die Leistung umfasst einen konzeptionellen Entwurf und fordert eine Leitidee für die Aufgabenstellung.

Von den Teilnehmenden werden nachfolgende Leistungen erwartet. Die Leistungsteile sollen zusammenhängend, d.h. in einem Planlayout (maximal 1 Plan A0, Hochformat), dargestellt werden:

> **Städtebauliches-freiraumplanerisches Gesamtkonzept (1:1000, genordet)**

Als Lageplan mit Dachaufsichten, Geschossezahlen, Grün- und Verkehrsflächen sowie Zugängen der Gebäude und Nutzungsverteilung im Gebiet.

Das Grundprinzip des ruhenden Verkehrs soll aufgezeigt werden.

> **Erläuterungsbericht**

Max. 1 Seite DIN A4 zur Erläuterung des Entwurfs. Der Erläuterungsbericht soll auch auf den Plänen dargestellt sein.

> **„Arbeitsmodell“ (M 1:1000)**

Einfaches Arbeitsmodell aus Styrodur auf ebener Platte.

> **Erläuternde Darstellungen**

Piktogramme und erläuternde Skizzen zur Verdeutlichung der Konzeption und der Entwurfsabsicht sind erwünscht.

Zum Verständnis des Beitrages erforderliche Skizzen oder Konzepterläuterungen sind auf dem Plan anzuordnen. Der Präsentationsplan soll der Bewertungskommission ein fundiertes Urteil darüber ermöglichen, ob der Vorschlag eine dem Standort angemessene Lösung hinsichtlich städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Qualitäten erwarten lässt.

10. Leistungen Phase 2 - „Endabgabe“

Die Teilnehmenden der zweiten Phase werden nach Beurteilung der Lösungsansätze durch die Jury ausgewählt. Diese Lösungsansätze werden in der zweiten Phase weiter ausgearbeitet.

Von den Teilnehmenden werden nachfolgende Leistungen gefordert. Die Leistungsteile sollen zusammenhängend, d.h. in einem Planlayout (maximal 3 Pläne A0, Hochformat), dargestellt werden. Gegebenenfalls werden im Ergebnis der ersten Jurysitzung ergänzende Hinweise zu den Abgabeleistungen für die Endabgabe formuliert.

> **Strukturkonzept / Leitidee (1:5:000, genordet)**

Darstellung zur Herleitung der Entwurfsgedanken: Darstellung der Verflechtung mit den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsräumen, Erschließung und Verkehrsführung, Nutzungsverteilungen und städtebaulichen Strukturen etc. sowie im Kontext übergeordneter räumlicher Bezüge.

> **Schwarzplan (1:2.500, genordet)**

Darstellung der Verflechtungen und gesamtörtlichen Beziehungen sowie der städtebaulichen Entwurfsidee auf Grundlage eines Schwarzplans.

> **Städtebauliches-freiraumplanerisches Gesamtkonzept (1:1000, genordet)**

Plandarstellung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtentwurfs im Planbereich mit Darstellung von:

- > Gebäude: Bestand und Neubau
- > Dachaufsichten, Geschosshöhen, Gebäudehöhen und EFH-Höhen
- > Grün- und Freiflächen, Vegetationsstrukturen, Wegebeziehungen, Bäume (Bestand und neu), Übergang in die angrenzende Landschaft
- > Erschließungsflächen: Zu- und Ausfahrten, Fußwege, Straßen, Parkierung
- > Zugängen zu den Gebäuden
- > Nutzungsverteilung im Gebiet
- > Vorschlag zur Parzellierung / Grundstücksbildung
- > Feuerwehraufstellflächen
- > Lieferzonen

> **Zwei Vertiefungsbereiche: Grundriss und Schnittansichten (1:500)**

Darstellung der Grundrisse und Schnittansichten entwurfsrelevanter Abschnitte im Plangebiet, jeweils ca. 1 Hektar, als Orientierung bzgl. der Auswahl der Bereiche soll folgende Unterscheidung dienen:

- > Bereiche mit „erhöhter“ Öffentlichkeit, z.B. öffentlich relevante Nutzungen im Erdgeschoss, wie z.B. Kantine, Werkstätten, etc. innerhalb des Quartiers
- > Übergang zwischen Orschel-Hagen und Plangebiet mit Darstellung der Quartierseingänge und Bebauung auf beiden Seiten

Darstellung der schematischen Erdgeschossgrundrisse sowie schematische Darstellung der unterschiedlichen Wohneinheiten durch Grundrisse eines Regelegeschosses sowie Darstellung der zugehörigen Freiflächen. Die unterschiedlichen Wohnungstypen sowie deren Anzahl und Größe sollten ablesbar sein.

Ausschnittbereiche werden ggf. nach der ersten Jurysitzung konkretisiert.

> **Atmosphärische Skizze**

Erläuternde Skizze zur Verdeutlichung der Konzeption und der Entwurfsabsicht. Fotorealistic 3D-Visualisierungen / Renderings sind **nicht** gefordert und werden bei der Jurysitzung abgedeckt.

> **Piktogramme**

Verdeutlichung der wesentlichen Entwurfsabsicht. Erwartet werden Piktogramme mit Aussagen zu:

- > Freiraum- und Grünkonzept (mit Darstellung der Bestandsbäume sowie neuer Baumpflanzungen)
- > Erschließungskonzept mit Übersicht über Wegebeziehungen, den ruhenden Verkehr (Fahrrad und Pkw) und Anbindung an die Umgebung sowie Rettungswegen
- > Nachhaltigkeitskonzepte zu Energie, Regenwassermanagement / Wasserkreislaufsysteme, Stadtklima, Biodiversität, Mobilität, Konstruktion und Materialien
- > Darstellung der Bauabschnitte

> **Erläuterungsbericht**

Max. 2 Seiten DIN A4 zur Erläuterung des Entwurfs. Der Erläuterungsbericht soll auch auf den Plänen dargestellt sein.

Der Erläuterungsbericht soll neben der textlichen Beschreibung des Entwurfs Hinweise zum Konzept und geplanten Maßnahmen beinhalten. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Themen Inklusion und Barrierefreiheit, Klimaschutz und Klimawandelanpassung (Ressourcenschutz, Energieerzeugung, Verminderung der Wärmebelastung / Erhaltung der Durchlüftung, Wasserkreislaufsysteme, Mobilität, etc.) sowie Begegnungsmöglichkeiten.

Außerdem sollen Hinweise zur vorgesehenen Materialität für den Freiraum und den Hochbau gegeben werden; insbesondere vor dem Hinblick zukunftsweisender ökologischer Anforderungen und Ressourcenverwendung.

> **Ausgefülltes Berechnungsformblatt**

Die städtebaulichen und wirtschaftlichen Kennzahlen ist durch das ausgefüllte Berechnungsformblatt nachzuweisen (Zielerreichung ca. 640 WE).

> **Modell (M 1:1000)**

Darstellung des Entwurfs im Modell auf ausgegebener Grundlage.

> **Prüfplan**

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind für die Vorprüfung in einem digitalen Prüfplan auf Grundlage des Lageplans (1:1000) Flächen entsprechend der tabellarischen Übersicht (s. C-Teil) anzulegen.

In der Plangrundlage (.dwg), die den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt wird, sind für die entsprechenden Flächen / Kategorien entsprechend der Nummerierung bereits einzelne Layer angelegt, die für die Darstellung der Flächen im Prüfplan verwendet werden sollen. Dieser Prüfplan ist lediglich in digitaler Form (.dwg und .pdf) abzugeben.

Vorprüfpläne analog

Von allen verlangten Plänen (in beiden Phasen des Verfahrens) ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben. Die Vorprüfpläne sind identisch zu den Präsentationsplänen gefordert. Die Vorprüfpläne sind eindeutig und gut erkennbar zu kennzeichnen. Eine einfache Papierqualität ist ausreichend.

Vorprüfpläne digital

Alle verlangten Pläne (in beiden Phasen des Verfahrens) sind zusätzlich in digitaler Form abzugeben (s. „Digitale Abgabe“). Der Prüfplan mit Kennzeichnung der einzelnen Flächen ist ebenfalls Bestandteil der digitalen Abgabe, ein Ausdruck des Prüfplans ist nicht erforderlich.

Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist zweifach ausgefüllt in einem mit der Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen (siehe „Kennzeichnung sämtlicher Arbeiten“).

Der Verfassererklärung ist eine DIN A5 große weiße Karte mit Bezeichnung der Verfasser und Mitwirkenden sowie Büroadressen beizufügen. Die Karte wird nach der Sitzung der Bewertungskommission an die jeweiligen Arbeiten gehängt.

Kennzeichnung sämtlicher Arbeiten

Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind an der rechten oberen Ecke jedes Plans und der verschlossenen Verfassererklärung durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Verzeichnis der eingereichten Leistungen

Ein Verzeichnis der eingereichten Leistungen ist sowohl in Papierform als auch digital im PDF Format beizufügen.

Digitale Abgabe

Zusätzlich sind sämtliche Wettbewerbsunterlagen auf einem USB-Stick beizufügen:

- > alle Präsentationspläne im Format .pdf, .dwg und .jpg

- > Prüfplan im Format .pdf. und .dwg
- > ausgefüllte Berechnungsformblätter .xlsx
- > Erläuterungstext im Format .pdf und .docx
- > Verzeichnis der eingereichten Unterlagen .pdf

Diese Unterlagen dienen der Vorprüfung und der anschließenden Dokumentation und werden nicht für die Bewertung verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur die anonymen mit Kennzahl versehenen Pläne dokumentiert werden.

Bei der digitalen Dateibenennung und den Dateieigenschaften ist ebenfalls strikt auf die Anonymität zu achten. Sämtliche eingereichten Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

11. Zulassung und Beurteilung der Lösungsvorschläge

Es gibt keine bindenden Vorgaben mit Ausnahme der formalen Kriterien. Zur Vorprüfung sind alle Lösungsvorschläge zugelassen, die

- > termingemäß eingegangen sind,
- > den formalen Bedingungen der Aufgabenbeschreibung entsprechen,
- > keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- > in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- > die bindenden Vorgaben der Aufgabenbeschreibung erfüllen.

Die zur Beurteilung zugelassenen Lösungsvorschläge werden nach den folgenden grundsätzlichen Kriterien bewertet:

- > Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept, Vernetzung im Gebiet und Überwindung von Barrieren nach Orschel-Hagen
- > Innovationscharakter der Entwurfsansätze
- > Umsetzung des inklusiven Grundgedankens und Berücksichtigung der für die entsprechenden Maßstäbe relevanten Messkriterien für gelungene Inklusion in neuen Quartieren (s. C-Teil)
- > Gestalterische und räumliche Qualität
- > Nutzungs- und Gestaltungsqualität der Freiräume und des Bebauungskonzepts
- > Qualität und Funktionalität der verkehrlichen Erschließung für Fußgänger, Radfahrer und Kfz, Barrierearmut
- > Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- > Ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit
- > Zukunftsweisende Ansätze nachhaltiger Mobilität(sräume)

Die Auflistung der Kriterien stellt keine Rangfolge dar und kann durch die Bewertungskommission präzisiert und verfeinert werden.

12. Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von **150.000 € (netto)** zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme ist gemäß dem Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg ermittelt.

Als Aufwandsentschädigung sind für jeden Teilnehmenden, der eine beurteilungsfähige Arbeit in Phase 1 abgibt, 6.000 € (netto) vorgesehen. Die Verteilung der übrigen Wettbewerbssumme von **90.000 € (netto)** ist folgendermaßen vorgesehen:

1. Preis (40 %): 36.000 €
2. Preis (30 %): 27.000 €
3. Preis (20 %): 18.000 €
4. Preis (10 %): 9.000 €

Mit einstimmigem Beschluss der Bewertungskommission ist auch eine abweichende Verteilung der Wettbewerbssumme und / oder Anzahl von Preisen möglich.

13. Verhandlung und Beauftragung

Für die anschließende Erstellung eines Masterplans / Rahmenplans für das abgegrenzte Gebiet als Grundlage für den Bebauungsplan gibt es ein Auftragsversprechen für die weitere städtebauliche Ausarbeitung, d.h. mindestens die Komplettierung des Beitrages zum Städtebaulichen Entwurf. Nach Merkblatt 51 ist hier eine Honorierung von 38.000 € (netto) vorgesehen. Im Anschluss an das Verfahren wird in Vergabegesprächen – unter Würdigung der Prämierung – das zu beauftragende Büro bzw. das Planungsteam bestimmt.

Der KVJS plant, im Anschluss an den Planungswettbewerb und nach Schaffung von Planungsrecht das Areal zu erschließen und die entstehenden Grundstücke im Rahmen von Konzeptvergaben an Baugemeinschaften, Wohnbaugenossenschaften und sonstige Baulträger zu veräußern. Der dabei entstehende Erlös soll zur Deckung der Erschließungskosten und der Baukosten für den Neubau des Pflegeheimes beitragen.

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung gleich nach Erteilung des Auftrages zu übernehmen. Ein unmittelbarer Projektstart muss gewährleistet sein. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

14. Urheber- und Verwertungsrechte

Sämtliche eingereichten Arbeiten werden Eigentum des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales. Die Ausloberin sowie die Stadt Reutlingen darf die Arbeiten uneingeschränkt für öffentliche und Präsentationszwecke nutzen und unter Nennung der Verfasser veröffentlichen. Das Nutzungsrecht verbleibt bei den Verfassern.

15. Termine und Terminübersicht

Juryvorgespräch

Das Vorgespräch mit der Jury **hat am Wochentag, den XX.XX.XXXX** in Rappertshofen stattgefunden.

Beginn des Verfahrens

Das Verfahren wird am **XX.XX.XXXX** öffentlich EU-weit bekannt gemacht (Tag der Auslobung).

Teilnahmeberechtigte können sich bis zum **XX.XX.XXXX, XX:00 Uhr** zur Teilnahme bewerben. Rückfragen, Angebote und Teilnahmeanträge sind elektronisch (§§ 9 bis 13 VgV) einzureichen via:

<https://www.subreport.de/XXXX>

Die ausgewählten Teilnehmenden werden voraussichtlich in **KW XX** über die Auswahl informiert.

Die Auftragsunterlagen und Pläne stehen den ausgewählten Bewerbergemeinschaften für einen vollständigen, direkten, gebührenfreien und nachvollziehbaren Zugang zur Verfügung unter:

<https://www.subreport.de/XXXX>

Rückfragen

Rückfragen und Auskünfte zum Verfahren sind über das genannte Vergabeportal bis zum **XX.XX.XXXX, XX:00 Uhr** möglich.

Sie werden von der STEG in Abstimmung mit Ausloberin und Jury im Rahmen des Kolloquiums beantwortet.

Die beantworteten Rückfragen werden Bestandteil der Aufgabenbeschreibung.

Rückfragenkolloquium + Grundstücksbegehung

Wochentag, XX.XX.XXXX, XX:00 Uhr

Das Rückfragenkolloquium findet in der Turnhalle der habila (Rappertshofen 1, 72760 Reutlingen) statt.

Abgabetermin Phase 1

Pläne (analog und digital)

Erster Abgabetermin für die Lösungsvorschläge ist:

Wochentag, XX.XX.XXXX bis XX:00 Uhr (Submissionstermin).

Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Unterlagen (Pläne gerollt) bei nachfolgend genannter Adresse eingegangen sein:

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Stichwort Inklusives Quartier „Rappertshofen“
xxxxxx (Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern)
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden:

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Maßgeblich für die fristgerechte Abgabe der Unterlagen ist allein der Posteingangsstempel der STEG. Jeder Teilnehmende ist für die fristgerechte Abgabe selbst verantwortlich. Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmenden.

Modelle

Wochentag, XX.XX.XXXX bis XX:00 Uhr (Submissionstermin).

Bis zu diesem Zeitpunkt muss das Modell bei nachfolgend genannter Adresse eingegangen sein:

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Stichwort Inklusives Quartier „Rappertshofen“
xxxxxx (Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern)
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Die Angaben zur Wahrung der Anonymität sowie fristgerechte Abgabe nach Posteingangsstempel gelten auch hier.

Jurysitzung Phase 1

Die Jurysitzung der ersten Phase findet am **Wochentag, XX.XX.XXXX um XX:XX Uhr** in der Turnhalle der habila (Rappertshofen 1, 72760 Reutlingen) statt.

Die Jurysitzung ist als ganztägige Veranstaltung geplant. Das Protokoll der ersten Jurysitzung wird grundsätzliche Hinweise und allgemeine Erkenntnisse für die weitere Bearbeitung der zweiten Phase aufzeigen.

Abgabetermin für die finale Jurysitzung

Pläne (analog und digital)

Finaler Abgabetermin für die Lösungsvorschläge ist:

Wochentag, XX.XX.XXXX bis XX:00 Uhr (Submissionstermin).

Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Unterlagen (Pläne gerollt) bei nachfolgend genannter Adresse eingegangen sein:

die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Stichwort Inklusives Quartier „Rappertshofen“
xxxxxx (Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern)
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart**

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden:

**die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart**

Maßgeblich für die fristgerechte Abgabe der Unterlagen ist allein der Posteingangsstempel der STEG. Jeder Teilnehmende ist für die fristgerechte Abgabe selbst verantwortlich. Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmenden.

Modelle

Finaler Abgabetermin für die Modelle ist:

Wochentag, XX.XX.XXXX bis XX:00 Uhr (Submissionstermin).

Bis zu diesem Zeitpunkt muss das Modell bei nachfolgend genannter Adresse eingegangen sein:

**die STEG Stadtentwicklung GmbH
Stichwort Inklusives Quartier „Rappertshofen“
xxxxxx (Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern)
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart**

Die Angaben zur Wahrung der Anonymität sowie fristgerechte Abgabe nach Posteingangsstempel gelten auch hier.

Finale Jurysitzung

Die Jurysitzung der zweite Phase findet am **Wochentag, XX.XX.XXXX um XX:XX Uhr** in der Turnhalle der habila (Rappertshofen 1, 72760 Reutlingen) statt. Über das Ergebnis der Tagung der Jury werden die Teilnehmenden kurzfristig informiert.

Ausstellung der Arbeiten

Die Arbeiten werden im Anschluss in **xxx** in **KW YY-ZZ** öffentlich ausgestellt und sind von **xx-xx Uhr** einsehbar.

Terminübersicht

	Verfahren	Begleitender Bürgerdialog
11.07.2023	Beschluss im AEI (KVJS)	
27.10.2023		Let's Pizza Talk – Deine Zukunft in Orschel-Hagen, Jugendbeteiligung im Jugendhaus Orschel-Hagen-West
XX.XX.XXXX XX.XX.XXXX	Beschluss der Aufgabenbeschreibung in den Gremien der Stadt Reutlingen	
ausstehend		Informationsveranstaltung zur Aufgabenbeschreibung
XX.XX.XXXX	Juryvorgespräch Vor-Ort-Termin mit Rundgang	
XX.XX.XXXX	Bekanntmachung	
XX.XX.XXXX	Bewerbungsfrist Teilnahme Wettbewerb	
XX.XX.XXXX	Benachrichtigung der ausgewählten Bewerbergemeinschaften und Bereitstellung der Wettbewerbsunterlagen	
XX.XX.XXXX	Frist für Rückfragen	
XX.XX.XXXX	Rückfragenkolloquium und Grundstücksbesichtigung	
	Beginn Arbeitsphase 1	
XX.XX.XXXX	Abgabe der Lösungsvorschläge Phase 1	
XX.XX.XXXX	Abgabe der Modelle Phase 1	
	Vorprüfung durch die STEG	
XX.XX.XXXX	1. Jurysitzung	
	Beginn Arbeitsphase 2	
XX.XX.XXXX	Abgabe der Lösungsvorschläge Phase 2	
XX.XX.XXXX	Abgabe der Modelle Phase 2	
	Vorprüfung durch die STEG	
XX.XX.XXXX	2. Jurysitzung	
Im Anschluss	Vorstellung der Entwürfe im AEI (KVJS) / Gemeinderat	

Im Anschluss

Öffentliche Vorstellung und Ausstellung

Info / Ausstellungseröffnung

B-TEIL



B. Grundlagen und Aufgabenbeschreibung

Die vorliegende Aufgabe enthält keine bindenden Vorgaben gemäß § 6 (2) RPW. Es wird den Bearbeitern jedoch dringend empfohlen, die Zielvorstellungen der Auftraggeberin zu beachten. Abweichungen von den Zielvorstellungen werden in der Vorprüfung ermittelt und dargestellt.

1. Allgemeines

Der KVJS und die Stadt erwarten von den Wettbewerbern die Erarbeitung einer städtebaulichen Idee für das Planungsgebiet, welche zeitgemäße und sowohl visionäre als auch realisierbare Vorschläge als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets unterbreitet.

Zukunftsfähige Ideen und Lösungsvorschläge für die städtebauliche Ordnung des neuen gemischten Quartiers sowie insbesondere Konzepte für einen moderat verdichteten Wohnungsbau und qualitätsvolle Freiflächen, welche wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet beitragen, sollen durch die Entwürfe aufgezeigt werden.

Darüber hinaus ist eine wohnquartiersverträgliche Nutzungsvielfalt gewünscht. Dabei sollen beispielsweise neue Räume für Werkstätten geschaffen werden.

Ideen und Visionen werden insbesondere zu folgenden Themen erwartet:

- > Entwicklung einer integrierten städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Gesamtkonzeption, die sowohl eine Form der angemessenen Dichte – unter Berücksichtigung qualitätsvoller Grün- und Freiräume – als auch die wirtschaftliche Realisierbarkeit darstellt und die Rahmenbedingungen der umliegenden Nutzungen sowie der Bebauung im Gebiet mitdenkt. Die weitläufige bestehende Quartiersstruktur mit parkartigem Charakter soll, auch in Anlehnung an die Gartensstadtstruktur von Orschel-Hagen, möglichst beibehalten werden. Insbesondere sollen erhaltenswerte Bäume in der städtebaulichen Planung berücksichtigt und integriert werden.
- > Aussagen zum Umgang mit dem Ostflügel des Hauptgebäudes. Der Erhalt des Gebäudes soll städtebaulich geprüft und ggf. in geplante Bauabschnitte einbezogen werden.
- > Gestaltung des öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung vielfältiger barrierefreier Begegnungs- und Verweilmöglichkeiten
- > sensibler Umgang mit den umliegenden Landschaftsräumen und Einbettung des neuen Quartiers in diese
- > Herstellung von attraktiven fußläufigen und möglichst barrierefreien Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes sowie darüber hinaus, insbesondere Berücksichtigung der Anbindung an das bestehende Wohnquartier Orschel-Hagen sowie Anbindung an den Orschel-Park.
- > Ausgewogene Durchmischung verschiedener Wohnungstypologien

- > Einsatz nachhaltiger Entwicklungselemente wie Niederschlagswasserbewirtschaftung, Dach- und Fassadenbegrünung, Nutzung nachhaltiger Energien wie Photovoltaik in Kombination mit Dachbegrünung

Es wird eine wirtschaftlich realisierbare und nachhaltige Entwicklung des Quartiers angestrebt. Die Neubebauung soll einen wichtigen Beitrag zu den Themen Inklusion und Barrierefreiheit, Begegnung, Klimaschutz und Klimawandelanpassung darstellen und sich durch einen niedrigen Energiebedarf auszeichnen.

Für das Quartier wird eine inhaltliche Begleitung und Beratung entsprechend den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt.

Baukultur

Für die städtebaulich-architektonische Entwicklung des Areals ist ein wertiger Ausdruck in Gestaltung, Funktion und Materialität zu konkretisieren. Insbesondere soll eine Haltung eingenommen werden, welche baukulturellen Qualitäten die neue Bebauung aufzeigt und wie sie auf die Lage und in Bezug insbesondere auf das angrenzende Wohngebiet Orschel-Hagen baulich reagiert.

2. Plangebiet / Rahmenbedingungen

Lage im Raum

Die große Kreisstadt Reutlingen liegt etwa 30 km südlich der Landeshauptstadt Stuttgart und etwa 12 km östlich der Universitätsstadt Tübingen, am Fuße der schwäbischen Alb. Nordöstlich der Stadt befindet sich die Stadt Metzingen (ca. 7km). Reutlingen ist Teil der Metropolregion Stuttgart und gehört zur Region Neckar-Alb. In Reutlingen, mit seinen zwölf Stadtteilen, wohnen Stand März 2023 circa 116.456 Einwohner (Quelle: StaLa BaWü 2023).

Lage in der Stadt Reutlingen

Das Gebiet liegt im Norden der Kreisstadt Reutlingen, südlich des Stadtteils Rommelsbach und westlich des Stadtteils Orschel-Hagen.



Lage in der Stadt

Quelle: Stadt Reutlingen – Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, ergänzt durch eigene Darstellung

Gartenstadt Orschel-Hagen

Die Gartenstadt Orschel-Hagen ist die Antwort der Stadt Reutlingen auf die wohnungspolitischen Herausforderungen der Nachkriegszeit und den beginnenden Wirtschaftsaufschwung. Zwischen 1950 und 1957 war die Stadt um fast 20.000 Einwohner gewachsen. Um der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Reutlingen gerecht zu werden, erhielt die GWG den Auftrag, eine neue Siedlung zu bauen.

Die „neue Stadt im Grünen“ erhielt eine Struktur nach modernen städtebaulichen Grundsätzen. Die räumliche Trennung der verschiedenen Funktionen wie Wohnen, Einkaufen, Sport und Verkehr sollten Ruhe, Licht und gute Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner schaffen. Die Wohnquartiere wurden deshalb in je einen östlichen und westlichen Teil zusammengefasst. Verbunden werden die beiden Gebiete durch großzügige Grünanlagen in der Mitte Orschel-Hagens. Wichtige Einrichtungen, wie Schulen, Sportanlagen, Geschäfte etc. liegen ebenfalls in diesem grünen Band und sind über kurze und ruhige Fußwege für alle gut erreichbar. Eine durchdachte Verkehrsführung hält die Wohnquartiere soweit wie möglich frei vom Autoverkehr und bringt Ruhe statt Verkehrslärm. Durch großzügige Freiflächen und Hausgärten sowie eine aufgelockerte Bebauung kommen Licht und Sonne in den Stadtteil. All dies führt zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität in Orschel-Hagen.

Quelle: Stadt Reutlingen, Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, Broschüre Nr. 80, 50 Jahre Orschel-Hagen, 1961-2011, Juni 2011



Orschel-Hagen zu Beginn der 60er Jahre
Quelle: GWG

Abgrenzung



Abgrenzung Plangebiet

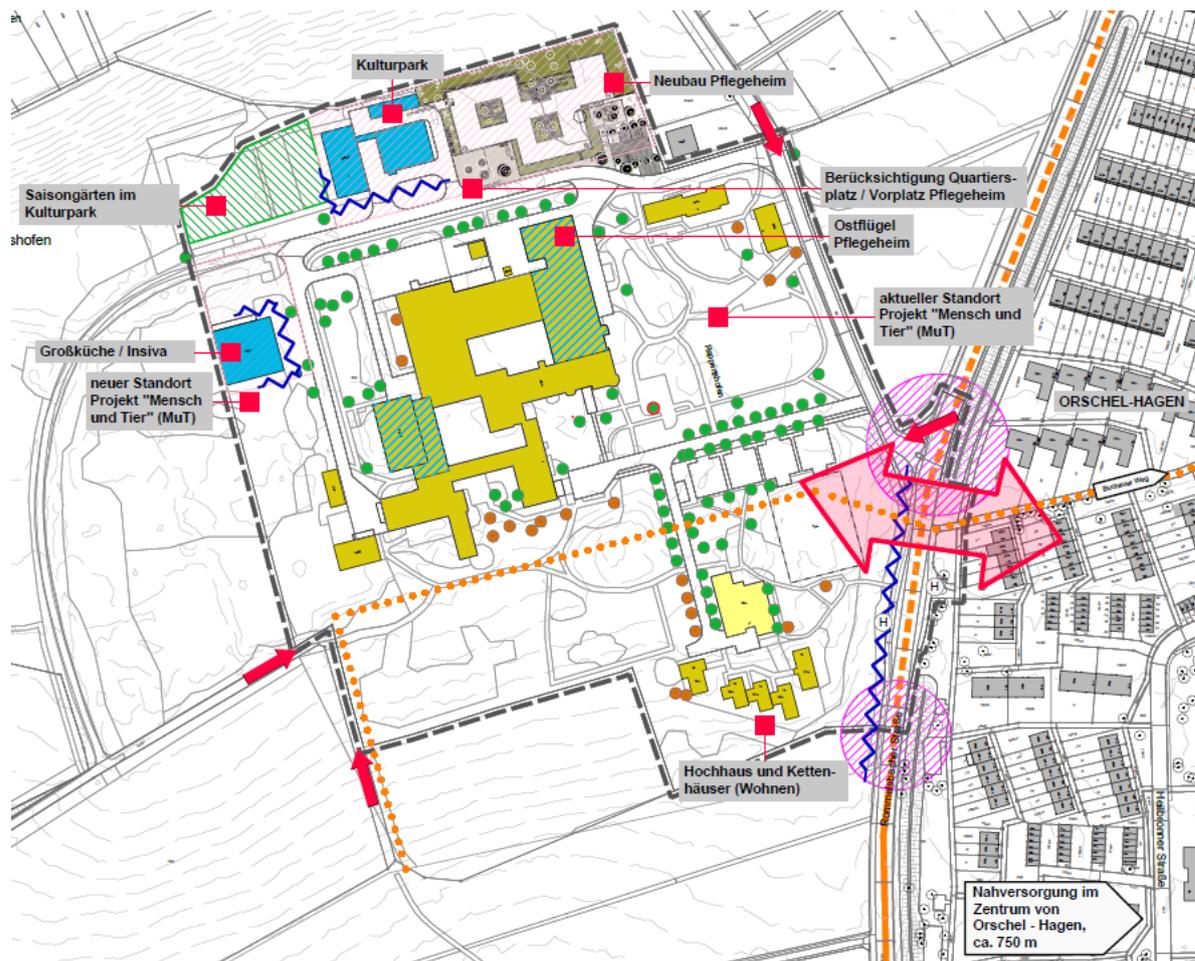
Quelle: Stadt Reutlingen 2023, ergänzt durch eigene Darstellungen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 10 Hektar. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist dem beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen.

Gliederung des Plangebietes

Das Areal grenzt östlich an die Wohnbebauung des Stadtteils Orschel-Hagen, in dem ca. 6.600 Menschen leben. Südlich des Areals befindet sich das Gewerbegebiet Orschelpark mit der angrenzenden Kleingartenanlage Rappertshofen. Nördlich des Areals befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Die wesentlichen Angaben zum Areal sind graphisch im Situationsplan aufbereitet. Der Situationsplan ist Bestandteil des C-Teils:



Situationsplan

Quelle: Plangrundlage Stadt Reutlingen, ergänzt durch eigene Darstellung

Innerhalb des Areals befinden sich folgende Bausteine (Gebäude und Freiflächen).

Hauptgebäude Pflegeheim

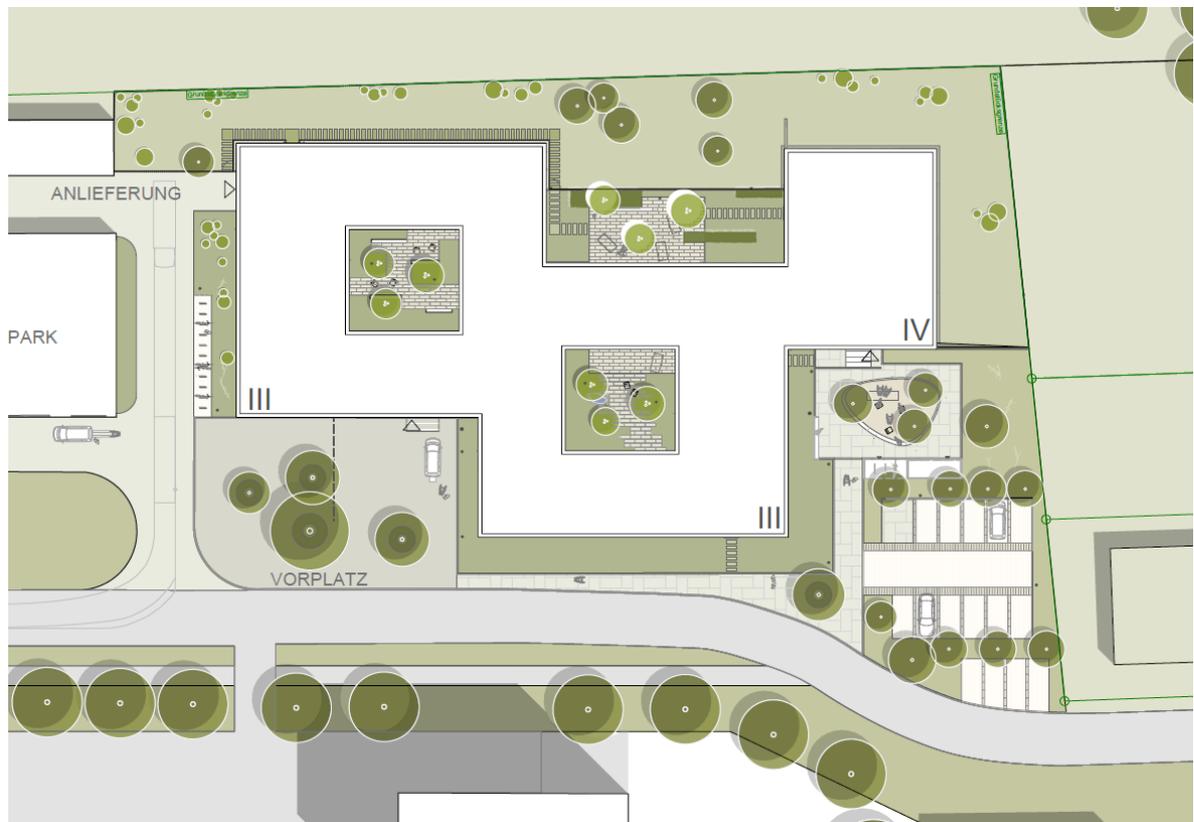
Im Haupthaus befindet sich mit dem Pflegeheim die zentrale Einrichtung im Quartier. Die bestehenden Räumlichkeiten ermöglichen keine langfristige Nutzung als Pflegeheim, daher sollen die Versorgungskapazitäten des bestehenden Pflegeheims im Haupthaus durch einen Ersatzneubau auf der Freifläche östlich neben dem Kulturpark ersetzt werden. Ein Teilerhalt des Hauptgebäudes sowie der Mehrzweckhalle soll im Verfahren geprüft werden. Sobald der Neubau bezugsfertig (geplant 2027) ist, steht das Bestandsgebäude zur Disposition. Die Realisierung des Neubaus ist bereits vergeben und in Planung.

Zum Pflegeheim gehören Werkstattflächen, die ebenfalls im Hauptgebäude liegen. Außerdem gehört zum Hauptgebäude eine Mehrzweckhalle, die aktuell als Turn- und Veranstaltungshalle überwiegend für interne aber auch für externe Veranstaltungen genutzt wird. Im Untergeschoss befinden sich leerstehende Räumlichkeiten eines zuletzt vor ca. 20 Jahren genutzten Hallenbades und eine Kegelbahn. Eine mögliche weitere Nutzung der bestehenden Mehrzweckhalle als Turn- und Veranstaltungshalle soll im Verfahren geprüft werden.

Neubau Intensivpflegeheim: Quartiers.Wohn.Haus (in Planung)

Der Neubau des Intensivpflegeheims entsteht auf der Freifläche östlich des Kulturparks. Der Entwurf sieht einen aus drei Volumen gestaffelten Baukörper vor. Die beiden westlichen Volumina fassen räumlich gemeinsam mit dem bestehenden Kulturpark einen neuen Quartiersplatz. Nach Norden entsteht zwischen den Baukörpern ein geschützt liegender Gartenbereich. Diese beiden Volumina nehmen um je einen Lichthof gruppiert pro Ebene eine eigenständige Wohngruppe auf. Im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers befinden sich Verwaltungs- und Nebenräume sowie ein Multifunktionsraum. Zurückgesetzt im östlichen dritten Volumen befinden sich eigenständige frei zu vermietende barrierefreie Microapartments. Der Baukörper besitzt stadtseitig eine durchgängige Dreigeschossigkeit. Die Anlieferung ist auf der Westseite des Gebäudes platziert und wird mit der Anlieferung des Kulturparks zusammengelegt.

Quelle: arabzadeh.schneider.wirth architekten, Frederik Wirth, Dipl. Ing. Freier Architekt, Kurzerläuterung Entwurf, 09.11.2022, Ergänzungen durch STEG



Lageplan Neubau Quartiers.Wohn.Haus
Quelle: arabzadeh.schneider.wirth architekten, 01.08.2023

Kulturpark

Auf dem Gelände befindet sich mit dem Kulturpark der Habila GmbH ein Café und Veranstaltungsort, der sich insbesondere an die Bewohner:innen in Rappertshofen und die umliegenden Nachbarschaften im Reutlinger Norden richtet, die Freude am Gärtnern und Lust auf Begegnung haben. Im Kulturpark finden regelmäßig Kulturveranstaltungen statt und die Räumlichkeiten können für private Feiern gemietet werden. Die westlich angrenzenden Saisongärten sowie das Projekt Mensch und Tier gehören ebenfalls zum Kulturpark. Der Kulturpark bleibt weiter bestehen mit allen bisherigen Angeboten (u.a. Förder- und Betreuungsgruppe, offenes Kulturcafé, Kunststipendium) und soll sich zu einem wichtigen Begegnungs-/Kommunikationszentrum im Quartier entwickeln. Eine wichtige Rolle übernimmt in diesem Zusammenhang auch der vor dem Kulturpark und Neubau des Intensivpflegeheims geplante Quartiersplatz (s. dazu 5.5 Freiraum und Grünordnung).

Großküche Insiva

Die neue Großküche Insiva liefert 4000 Essen pro Tag an verschiedene Kunden und bleibt als Gebäude erhalten. Die Zufahrt durch Lieferfahrzeuge muss bei der baulichen Entwicklung des Gebietes jederzeit gewährleistet sein.

Hochhaus und Kettenhäuser

Die bestehenden Kettenhäuser (Mietwohnungen für Mitarbeitende) können nach Herstellung neuen Wohnraumes im Areal zurückgebaut werden. Das Hochhaus wird während der Bauzeit als Interimsgebäude benötigt. Es steht erst zum Ende der Bauzeit zum Rückbau zur Verfügung.

Saisongärten

Die 50 oder 100 m² großen Parzellen der Saisongärten westlich des Kulturparks können zum Anbau von Biogemüse und Blumen gemietet werden. Vorgabe ist, dass der Anbau nach Bioland-Richtlinien erfolgt, eine Bereitstellung von Gartengeräten erfolgt durch die Klient:innen der Habila GmbH.

Mensch und Tier

Auf dem Plangebiet leben viele verschiedene Tiere. Im Rahmen des Projektes „Mensch und Tier“ werde die Alpakas, Schafe, Zwergziegen und Kaninchen täglich von den Teilnehmer:innen der Tagesförderstätte gemeinsam mit den Mitarbeitenden versorgt. Außerdem bilden die Tiere den Mittelpunkt vielfältiger Angebote, darunter Tierpatenschaften, Alpaka-Spaziergänge und Kindergeburtstage.

Impressionen



Hauptgebäude



Ostflügel des Hauptgebäudes



Großküche Insiva GmbH



„Mensch und Tier!“



Zufahrt zum Hauptgebäude



Grün- und Weideflächen



Spielplatz und Saisongarten



Kulturpark RT-Nord

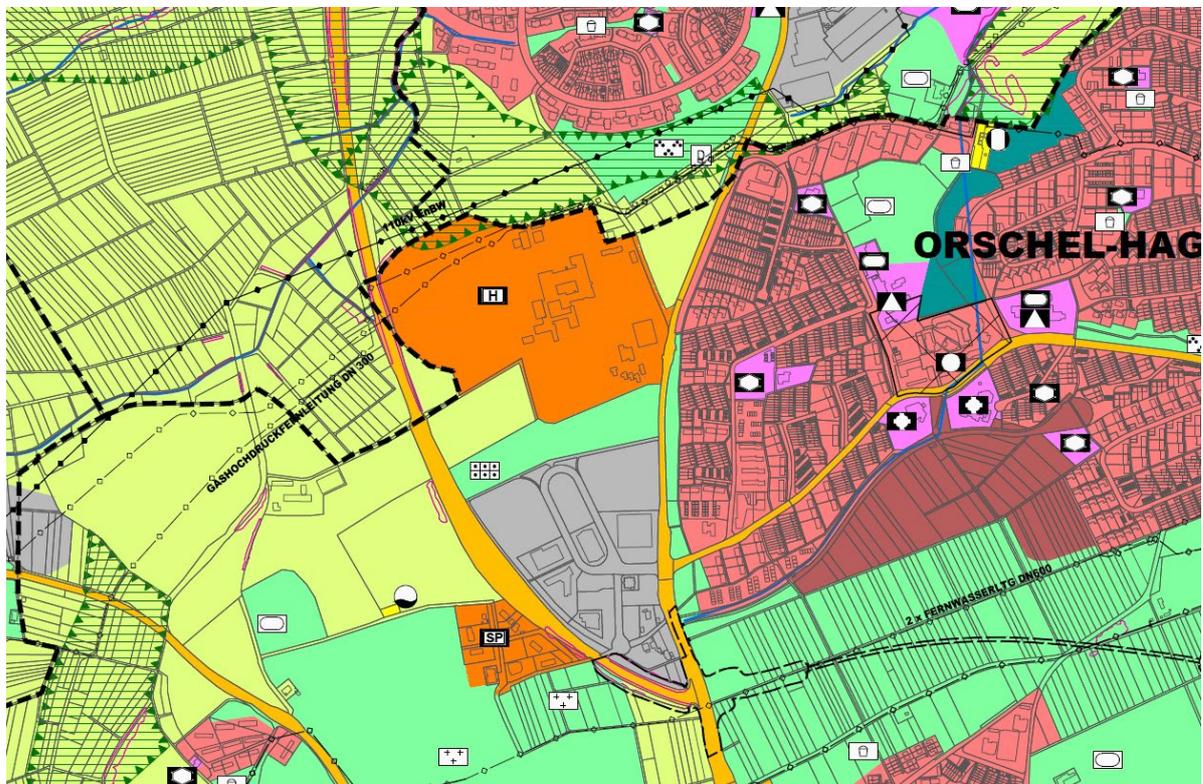
Topographie

Die aktuelle Bebauung des Areals liegt mit Ausnahme der südlich gelegenen Kettenhäuser und des Hochhauses auf einer relativ ebenen Fläche (zwischen ca. 380 und 382,50 m ü.NN). Wesentliche topographische Höhenveränderungen finden sich innerhalb des Plangebietes lediglich im südlichen Teil, wo das Gelände in südlicher Richtung von 382,5 auf ca. 392,50 m ü.NN. ansteigt.

Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Sämtliche im Situationsplan dargestellten Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der Rommelsbacher Straße im Eigentum des KVJS.

Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2017 des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen
Quelle: Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Die Fläche ist im Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen als Sonderbaufläche Heimbezirk, Alten- und Pflegeheim ausgewiesen.

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung soll Planungsrecht neu geschaffen sowie der FNP berichtigt werden. Deswegen stellen die Angaben des bestehenden FNP keine Grundlage für die Entwurfsplanung dar.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Gebäudeteile. Im Boden des Gebiets können sich archäologische Siedlungsstrukturen befinden, bei denen es sich um Kulturdenkmale nach §2 DSchG handeln kann. Deswegen ist für sämtliche Erdbauarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Außerdem ist auf dem Boden des Gebiets mit baulichen Überresten und Funden der mittelalterlichen Siedlung Rappertshofen sowie frühneuzeitlichen Malerei zu rechnen.

Anbindung und Mobilität

Das Areal wird aktuell für den motorisierten Verkehr an der Süd-Ost-Ecke über die Rommelsbacher Straße (L 378) erschlossen. Über eine Wohnstraße wird das Gebiet in nördlicher Richtung an den Stadtteil Rommelsbach angeschlossen. Eine direkte Zufahrt von der westlich verlaufenden Bundesstraße B 464 ist nicht vorhanden.

Fußläufig wird das Quartier durch den angrenzenden Stadtteil Orschel-Hagen in wenigen Gehminuten erreicht. Vom Betrachtungsgebiet sind es circa 100 Meter zur Bushaltestelle „Rappertshofen“. Die Buslinien 1 und 3 ermöglichen ein Erreichen des Reutlinger Bahnhofs in circa 10 Minuten. Durch die 10-Minuten-Taktung in den Hauptverkehrszeiten von Montag-Freitag in Richtung Bahnhof Reutlingen ist eine gute Versorgung gegeben. Von hier können Regionalzüge Richtung Tübingen und Umgebung erreicht werden.

Versorgungsleitungen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen erschlossen. Planunterlagen zu Kanal-, Wasser- und Energieversorgungsanschlüssen sowie Telekommunikationsanlagen sind vorhanden. Im Gebiet verläuft eine Fernwärmeleitung, an die der Gebäudebestand auf dem Areal sowie das südlich davon gelegene Gewerbegebiet angeschlossen ist (s. auch 5.8 Technische Infrastruktur und Versorgung).

Versorgung/Öffentliche Einrichtungen

Wesentliche Versorgungseinrichtungen (u.a. Apotheke, Lebensmittelmarkt, Arztpraxis) sowie eine Schule und Hallenbad befinden sich in Orschel-Hagen.

3. Fachgutachten

Im Rahmen der Entwicklung des Konversionsareals wurden mehrere Gutachten in Auftrag gegeben. Die wesentlichen und für die vorliegende Planungsaufgabe relevanten Inhalte der Gutachten sowie weiteren Vorgaben des KVJS und der Stadt Reutlingen sind nachfolgend zusammengestellt. Die Gutachten bzw. wesentliche Plandarstellungen und Konzepte sind Bestandteil des C-Teils.

Mobilität

Als Grundlage für die Planung und Neuordnung des Areals wurde ein Vorab-Mobilitätskonzept erstellt. Es beinhaltet Maßnahmen und Zielsetzungen für die künftige Mobilitätsgestaltung im und um das Quartier Rappertshofen. Insgesamt empfiehlt das Gutachten eine Verlagerung der Flächenverteilung zugunsten alternativer Mobilitätsformen, weg von einer autoorientierten Stadt- und Quartiersentwicklung. Begleitend nennt es Reduktionsmöglichkeiten der Stellplatzzahl bei Umsetzung bestimmter Mobilitätsmaßnahmen. Das Mobilitätskonzept enthält darüber hinaus eine umfassende IST-Analyse der Erreichbarkeit des Quartiers, die Darstellung der Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung und einen inhaltlichen Abriss über die rechtlichen Regelungen zur Stellplatzthematik.

Die für die vorliegende Aufgabe relevanten Aussagen aus dem Mobilitätskonzept werden unter 6.8 Mobilität konkretisiert.

Schallschutz

Im Quartier kommt es aufgrund von Schallemissionen bestehender Nutzungen und der Erschließung zu Einschränkungen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Folgende bestehende Lärmquellen sind dabei insbesondere relevant:

- > Bundesstraße B464 im Westen und Rommelsbacher Straße im Osten
- > Insiva Großküche und Kulturpark

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für das Gebiet wurden wesentlichen Maßnahmen zum Lärmschutz formuliert. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des C-Teils.

Für den Neubau des Pflegeheims wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ein Sondergebiet „Intensivpflegeheim“ ausgewiesen. Das Pflegeheim genießt einen besonders hohen Schutzanspruch.

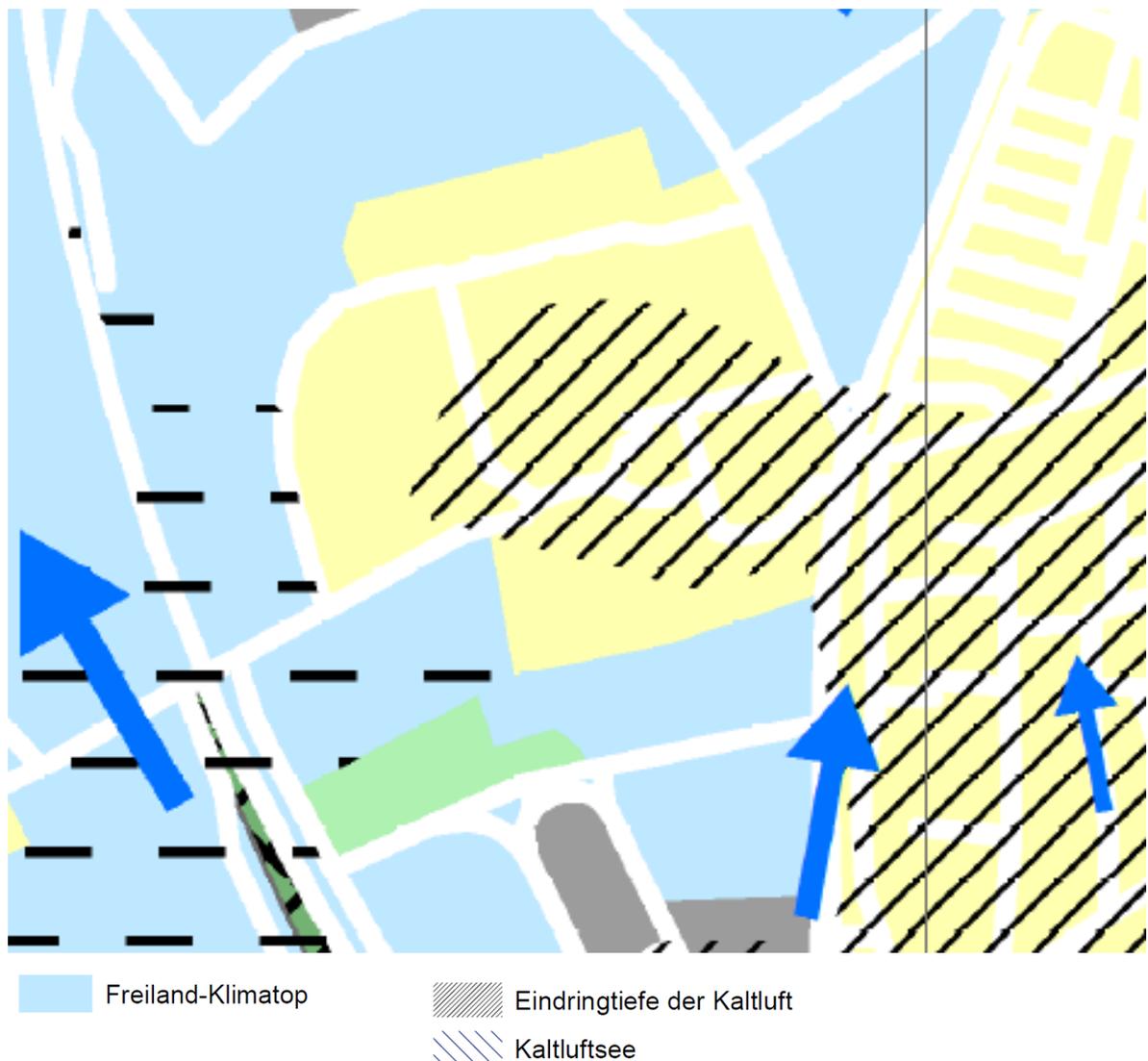
- > Sowohl Wohnnutzung als auch eine ruhige Gewerbenutzung (Arztpraxen, Büros, etc.) sind unbedenklich und werden durch das Pflegeheim nicht eingeschränkt.
- > Sonstige gewerbliche Nutzungen können ebenfalls im Nahbereich des Intensivpflegeheims realisierbar sein, wenn auch ggf. mithilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen. Dies können z.B. planerische, bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen an den geplanten gewerblichen Nutzungen sein.

Flora und Fauna

In der Bestandsaufnahme von Fauna und Umweltbelangen wird auf das Vorhandensein von national geschützten Falter- und Käferarten, Fledermäusen Zauneidechsen und Vogelarten hingewiesen. Auch werden die relevanten Umweltbelange in den Themengruppen Fläche, menschliche Gesundheit, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung vorgestellt. Hohe naturschutzfachlich Bedeutung haben demnach die auf dem Gebiet vorkommenden Streuobstwiesen, Feldgehölze, Feldhecken feuchter Standorte sowie verschiedene Einzelbäume.

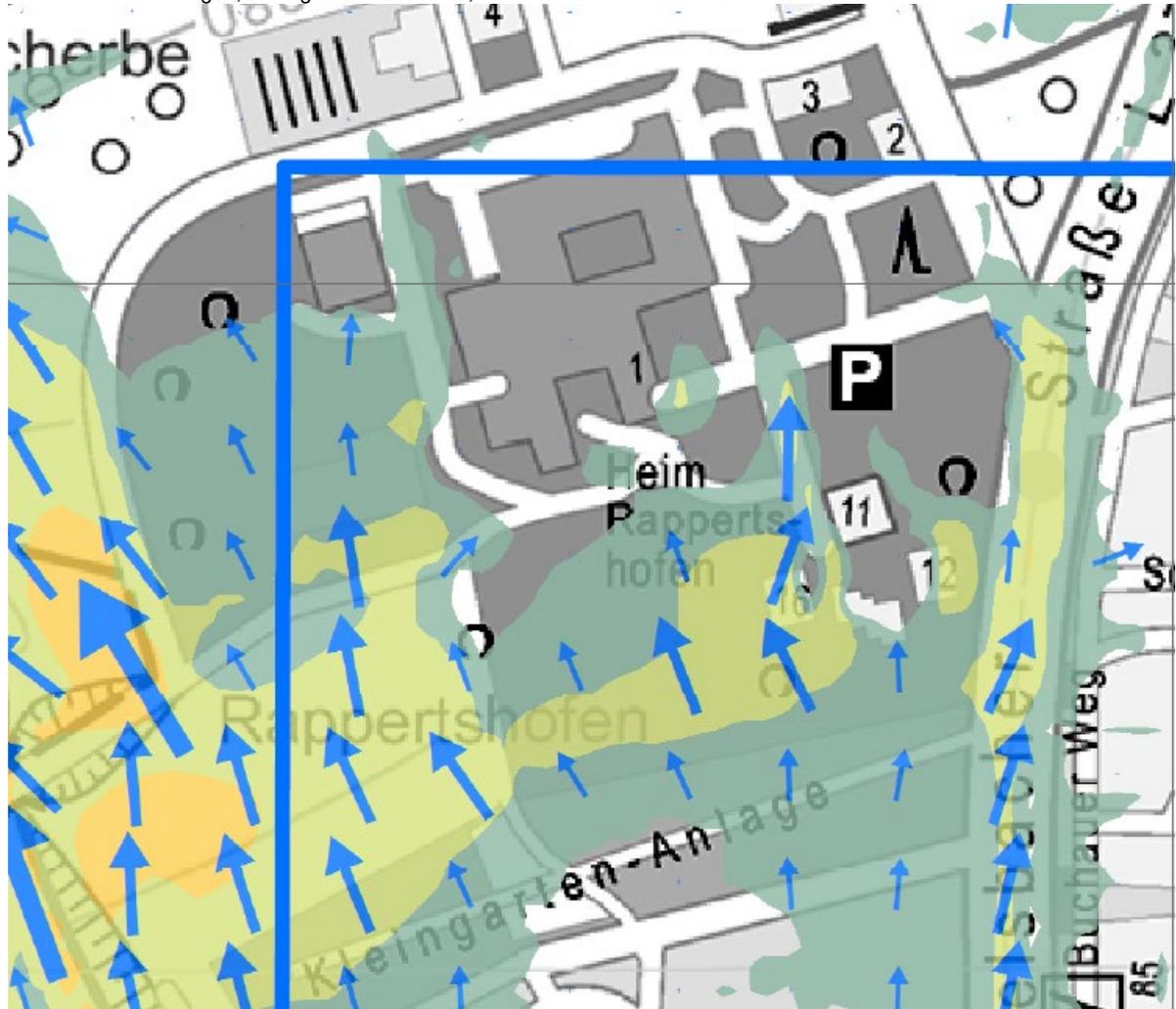
Klima

Die gesamtstädtische Klimaanalyse aus dem Jahr 2016 zeigt wichtige lokalklimatische Zusammenhänge des Ist-Zustandes im Stadtgebiet auf. Als wesentliches Ergebnis der Untersuchungen wurden thematische Karten erstellt, die die Modellergebnisse abstrahiert darstellen (Klimaanalysekarte). Nachfolgend ist der relevante Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte sowie aus der Karte „Bodennahe Windgeschwindigkeit und Windrichtung 1 h nach Sonnenuntergang“ abgebildet. Die Karten sind zusammen mit weiteren Klimaanalysekarten Bestandteil des C-Teils .



- Grünanlagen-Klimatop
- Vorstadt-Klimatop
- ↑ Kaltluftabfluss, unbelastet, Hangwindssystem

Ausschnitt aus: der Klimaanalysekarte Stadt Reutlingen
 Quelle: Stadt Reutlingen, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz



Windgeschwindigkeit in m/s

	0 - 0,3		> 1 - 2
	> 0,3 - 0,5		> 2 - 3
	> 0,5 - 1		> 3 - > 4

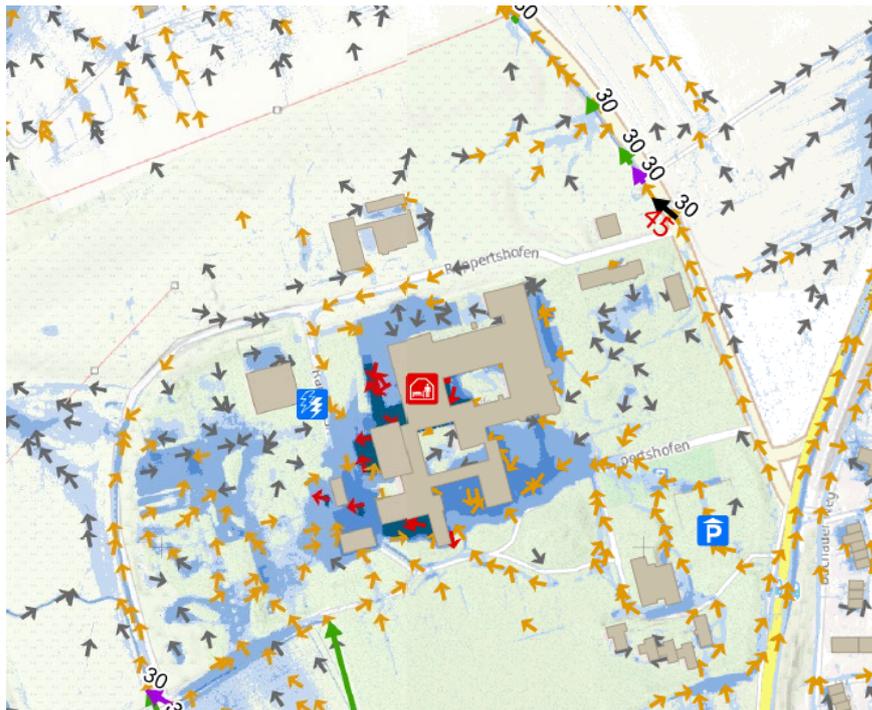
Windrichtung

↑
 1 m/s (Pfeilgröße skaliert nach Geschwindigkeit)

Ausschnitt aus: Karte 19.1 Teilbereich 10 Orschel-Hagen: Bodennahe Windgeschwindigkeit und Windrichtung 1 h nach Sonnenuntergang
 Quelle: Stadt Reutlingen, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz

Starkregengefahrenkarte

Derzeit erstellt die Stadt Reutlingen eine Starkregengefahrenkarte (SRGK) für das gesamte Stadtgebiet. Die bisherigen und noch nicht final validierten Ergebnisse zeigen für den Bereich Rappertshofen eine Überschwemmungsgefährdung bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis. Durch das bestehende Geländeprofil ergibt sich im Zentrum des Gebietes in einer Senkenlage, die auch deutlich in der SRGK sichtbar wird.



Maximale Überflutungstiefen (AUS)	Maximale Fließgeschwindigkeiten mit Fließrichtung (AUS)
3 - 10 cm	† 0.2 - 0.5 m/s
> 10 - 50 cm	‡ 0.5 - 2 m/s
> 50 - 100 cm	• > 2 m/s
> 100 cm	

Ausschnitt aus Vorabzug Starkregengefahrenkarte der Stadt Reutlingen
Quelle: Stadt Reutlingen

Kampfmittel

Im Rahmen des Kampfmittelbeseitigungsberichts wird auf Grundlage von Luftbildern, Akteneinsicht und Literatur auf die Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern kontrolliert. Aus dem Bericht geht hervor, dass der Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes nicht bestätigt werden konnte.

Geruchsimmissionen

Westlich des Areals befindet sich der Tierhaltungsbetrieb Pferdepension Eulengarten. Außerdem befindet sich auf dem Areal selbst eine Tierhaltung mit Alpakas, Schafen und Ziegen. Aus dem Geruchsimmissionsbericht geht hervor, dass durch Neubepflanzung des Gebiets weder unzumutbaren Immissionen im Plangebiet entstehen, noch die Tierhaltungen in ihren Entwicklungen eingeschränkt werden.

Altlasten

Aus der Vornutzung des Areals ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten.

Baugrund und Böden

Die durchgeführte geotechnische Untersuchung liefert keine für den aktuellen Planungsstand relevanten Hinweise auf eine mögliche Einschränkung hinsichtlich der Gründungstiefe im Gebiet. Am Standort sind zusammenhängenden Grundwasserleiter erst in größeren Tiefen zu erwarten. Jedoch ist zumindest zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser und Schichtwasser zu rechnen. Die anstehenden Böden sind überwiegend als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen. Der geotechnische Bericht ist Bestandteil des C-Teils.

4. Bürgerbeteiligung

Am 23. Mai 2023 fand in der Mehrzweckhalle der Habila GmbH in Rappertshofen ein Bürgerdialog zur Entwicklung des Areals statt. In unterschiedlichen Themengruppen brachten sich die etwa 90 Teilnehmenden mit ihren Ideen und Visionen für das Gebiet ein. Zu den behandelten Themenfeldern gehören Wohnen im Quartier, Leben im Quartier, Mobilität in und ums Quartier, Grün und Freiräume im Quartier, Was nehmen wir mit, was ist besonders toll?



Impressionen von der Beteiligungsveranstaltung

Zu den zentralen Ergebnissen der Beteiligungsveranstaltung zählten u.a.:

- > Das Quartier muss im Gesamten gemeinsam mit dem Stadtteil Orschel-Hagen gedacht werden.
- > Es soll ein lebendiger, inklusiver, barrierefreier Ort entstehen mit einer „guten Mischung“ an unterschiedlichen Menschen und Wohnformen.
- > Es sollen (inklusive) Sport-, Freizeit und Begegnungsorte bzw. -möglichkeiten geschaffen werden.
- > Die allgemeine Orientierung des Verkehrs soll nicht an den Autos hängen.

Eine umfassende Dokumentation wird den teilnehmenden Planungsbüros im C-Teil zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse sollen bei der Bearbeitung der Planungsaufgabe als Anregung dienen.

Im Herbst 2023 hat außerdem eine Jugendbeteiligung mit Jugendlichen aus Orschel-Hagen stattgefunden. Die Dokumentation der Jugendbeteiligung wird Bestandteil des C-Teils.

5. Planungsaufgabe

5.1 Wesentliche Nutzungsschwerpunkte

Das Plangebiet wird als wertvolle Potentialfläche zur Schaffung von qualitativem Wohnraum und attraktiven Freiflächen gesehen, deren Neuordnung eine große Chance für die Entwicklung der Stadt Reutlingen darstellt. Folgende wesentliche Nutzungsschwerpunkte sind auf dem Areal vorzusehen (nicht abschließend):

- > Entwicklung einer städtebaulichen Struktur aus den vorhandenen Freiraumstrukturen, Einbettung in den gesamtökologischen Kontext und Berücksichtigung wesentlicher Freiraumbezüge, Landschaftsbestandteile, visuelle und funktionale Bezüge sowie topografische Gegebenheiten.
- > Diversifiziertes Wohnraumangebot, Berücksichtigung sowohl von herkömmlichen Wohnformen als auch von gemeinschaftlichen Wohnformen wie z.B. Baugenossenschaften, etc. bei einer Anzahl von insgesamt ca. 640 neu zu schaffenden Wohneinheiten.
- > Neubau einer barrierefreien Kantine möglichst in räumlicher Nähe zur Insiva Produktionsküche mit Küchen-, Lager-, und Personalbereich für 100 Personen, ca. 530 m².
- > Drei ebenerdig zugängliche Werkstätten mit jeweils ca. 560 m², die Werkstätten können räumlich voneinander getrennt sein.
- > 2- 3 Räume für tagesstrukturierende Angebote im Erdgeschoss mit insgesamt rund 500 m²
- > Eine Produktionshalle (840m²) für die Werkstatt mit Lagerflächen (400 m²) direkt an der Haupteinfahrtsstraße mit LKW-Zufahrt.
- > Fünfgruppige Kindertagesstätte mit ca. 1000 m² Nutzfläche und 1250 m² Außenflächen
- > Attraktiver Freiraum mit einem hohen Grünanteil und hochwertigen Begegnungs- und Verweilorten unter Berücksichtigung der vorhandenen Freiraumstrukturen sowie der Nutzungen wie z.B. die Saisongärten (2300 m²) und Flächen für das Projekt „Mensch und Tier“ 1.000-1.500 m²).

Baulich soll sich das Areal in den Bestand und die landschaftliche Umgebung harmonisch einfügen.

5.2 Allgemeine Anforderungen

Städtebauliche und wirtschaftliche Kenndaten

Das Areal soll als Allgemeines Wohnquartier bzw. Urbanes Quartier ausgewiesen werden, die Obergrenzen für GRZ und GFZ entsprechend § 17 BauNVO sind zu berücksichtigen. Bei der Aufteilung des Areals in öffentliche und private Flächen ist die vom KVJS angestrebte Veräußerung der privaten Flächen zu berücksichtigen und ein sinnvolles Verhältnis von öffentlichen und privaten Flächen abzuwägen. Als Richtwert sollen ca. 57.500 m² veräußerbare Flächen erreicht werden (exkl. Öffentlicher Grün- und Freiflächen, öffentliche Erschließung, Flächen im Eigentum des KVJS (u.a. Saisongärten, Flächen für „Mensch und Tier“).

Barrierefreiheit und Inklusion

Durch den Neubau des Pflegeheims und die dadurch zur Verfügung stehenden Flächen des Bestandsgebäudes ergibt sich die Möglichkeit, das Areal unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen zu einem attraktiven und inklusiven Quartier zu transformieren. Das Quartier soll sich öffnen und sich zu einem zukunftsweisenden Stadtteil für alle Bürger weiterentwickeln, in dem das alltägliche Miteinander von Menschen mit und ohne Beeinträchtigung selbstverständlich ist.

Die UN-Konvention für Menschen mit Behinderung, die von Deutschland ratifiziert wurde, legt fest, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt in allen Lebensbereichen teilhaben können sollen. Bei der Planung neuer städtebaulicher Quartiere sowie insbesondere der Detailplanung im Hochbau und Freiraum müssen wesentliche Aspekte für gelungene Inklusion von Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden, um den Anforderungen der UN-Konvention und des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) gerecht zu werden.

Dazu gehört neben der Zugänglichkeit und Barrierefreiheit insbesondere auch die Bereiche Wohnen und Unterkunft, soziale Teilhabe und Freizeitgestaltung, Gesundheit und Pflege sowie Arbeit und Beschäftigung.

Freiraum und Vernetzung

Auf die Integration der vorhandenen und umliegenden Freiräume, die Anbindung von Orschel-Hagen sowie des angrenzenden Gewerbegebietes „Orschel-Park“ wird besonderen Wert gelegt. Hier werden Ideen erwartet, die in besonderem Maße die Vernetzung der Wegebeziehungen attraktiv gestalten und das Quartier in seine Umgebung einbettet.

Anforderungen an Gebäude

Es werden Aussagen zur gewählten Materialität, Konstruktion und Energieerzeugung / -nutzung erwartet, insbesondere im Hinblick auf zukunftsweisende ökologische Anforderungen und Ressourcenverwendung. Weiterhin sind Gebäudebegrünungen zu berücksichtigen.

Dachformen und Gebäudehöhen

Bezüglich der Dachform werden keine Vorgaben gemacht. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung verpflichtend vorzusehen. Die Staffelung der Bezugshöhen innerhalb des Grundstücks sowie verschiedene Geschossigkeiten sind erwünscht.

Bezüglich der Geschossigkeit gilt ein Richtwert von etwa drei bis vier Geschossen. Eine Abweichung nach oben ist grundsätzlich möglich, muss aber städtebaulich bzw. freiraumplanerisch begründet werden.

Ressource Gebäudebestand

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ist der Teilerhalt bzw. Abbruch vorhandener Bausubstanz kritisch abzuwägen. Es soll ergebnisoffen überprüft werden, inwiefern der Ostflügel des Hauptgebäudes in eine neue städtebauliche Struktur integriert und einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Zum Umgang mit dem Hochhaus und der Mehrzweckhalle gibt es seitens des Auslobers noch keine abschließende Entscheidung.

Die sich im Hochhaus befindlichen Wohnungen werden bis zur Fertigstellung des Areals benötigt, ein möglicher Rückbau kann entsprechend erst im letzten Bauabschnitt realisiert werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Konzept entwickelt werden, welches sowohl mit dem Erhalt des Hochhauses als auch mit einem möglichen Rückbau und anschließendem Neubau funktioniert. Zur Setzung und Kubatur eines möglichen Neubaus soll im Rahmen des Verfahrens eine Aussage getroffen werden.

Gleiches gilt für die Mehrzweckhalle (s. dazu auch den Situationsplan im C-Teil).

Bauabschnitte

Angabe von 3-4 Bauabschnitten als Grundlage für die abschnittsweise Realisierung sowie gegebenenfalls zur Zuweisung von Wohneigentümergeinschaften. Bei der Darstellung der Bauabschnitte ist zwingend auf den Teilerhalt bzw. späteren Rückbau von Bestandsgebäuden zu achten. Die Werkstätten können erst zurückgebaut werden, wenn die entsprechenden Flächen im Quartier wieder nachgewiesen werden können. Gleiches gilt für die Wohngebäude im Südosten (Bestand Hochhaus: 84 1-Zimmer-Whg., Kettenhäuser: 4x2-Zimmer-Whg., 4x 3-Zimmer-Whg., 2x4-Zimmer-Whg., 1x 5-Zimmer-Whg.), insbesondere das Hochhaus soll als letzter Baustein entwickelt werden (Erhalt oder Abbruch und anschließender Neubau, s. „Ressource Gebäudebestand“).

5.3 Wohnen

Wohnen

In der Stadt Reutlingen wird bedarfs- und marktgerechter Wohnraum benötigt, der an dieser Stelle untergebracht werden soll. Dabei ist eine ausgewogene Durchmischung des Quartiers aus moderat verdichtetem Wohnungsbau mit gemischten Wohnungsgrößen für verschiedene Alters- und Lebensphasen vorgesehen. Mindestens 30% der für Wohnen neugeschaffenen Bruttogrundfläche sind für geförderten Wohnraum vorgesehen.

Als Richtwert für das gesamte Areal gelten ca. 640 Wohneinheiten.

5.4 Nutzungen des KVJS / der Habila

Neubau Kantine

Im Quartier soll eine neue Kantine der Habila mit Küchen-, Lager und Personalbereich mit insgesamt etwa 530 m² entstehen. Ein Flächenlayout mit notwendigen Räumlichkeiten und der Beziehungen ist Bestandteil des C-Teils. Die Standortwahl ist Teil der Planungsaufgabe und soll in Abhängigkeit der jeweiligen Entwurfsidee getroffen werden. Eine räumliche Nähe zur Insiva-Großküche ist aufgrund der Arbeitsabläufe sicherzustellen. Wunsch der Ausloblerin ist es, dass die Kantine nach Fertigstellung allen Bewohner:innen und Besucher:innen zur Verfügung steht und sich zum Quartier hin öffnet. Der Außenbereich ist sinnvoll in das Freiraumkonzept zu integrieren.

Werkstätten

Die drei ebenerdig zugänglichen Werkstätten mit jeweils ca. 560 m² sollen im Erdgeschoss untergebracht werden und können mit anderen Nutzungen in den Obergeschossen, auch Wohnen, kombiniert werden. Die Anfahrt der Werkstätten mit Kleintransporten muss gewährleistet sein.

Räumlichkeiten für tagesstrukturierende Angebote

Im Gebiet sollen im Erdgeschoss zwei bis drei Räumlichkeiten mit insgesamt 500 m² nachgewiesen werden. Die Standortwahl bleibt den teilnehmenden Büros überlassen, es besteht jedoch der Wunsch, die Räumlichkeiten in ein übergeordnetes Netz aus „Begegnungsorten“ zu integrieren.

Produktionshalle

Im Areal ist eine Produktionshalle (840 m²) mit Lagerflächen (400 m²) unterzubringen. Die Halle soll aufgrund der notwendigen LKW-Zufahrt und Frequenz möglichst an der Haupteinfahrstraße in der Nähe der Quartierszufahrt angeordnet werden. Im Rahmen des Verfahrens kann auch geprüft werden, inwiefern die Produktionshalle mit der Quartiersgarage sinnvoll kombiniert werden kann. Auch eine Kombination mit anderen Nutzungen im Obergeschoss ist denkbar, soll aber aufgrund möglicher Lärmemissionen und der Anlieferung kritisch geprüft werden.

5.5 Soziale Infrastruktur und wohnungsergänzende Nutzungen

Soziale Infrastruktur

Im Quartier ist eine fünfgruppige Kindertagesstätte mit ca. 1000 m² Nutzfläche und 1250 m² Außenflächen vorzusehen. Die Unterbringung der Kindertagesstätte in einem gemischt genutzten Gebäude ist grundsätzlich möglich (z.B. Kita im Erdgeschoss und in den darüberliegenden Geschossen Wohnen/Dienstleistung).

Dienstleistung, wohnverträgliches Gewerbe und Nahversorgung

Es ist vorgesehen, in den einzelnen Bausteinen perspektivisch auch Flächen für Dienstleistungen bzw. nicht störendes Gewerbe vorzusehen. Ein konkreter Nachweis dieser Flächen ist nicht erforderlich.

Bezüglich der Nahversorgung im Gebiet sollen Aussagen zu einem möglichen Standort für einen Quartierskiosk (kleinteilige Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Schreibwaren, Packstation) getroffen werden. Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist im angrenzenden Orschel-Hagen vorhanden und daher im Plangebiet nicht nachzuweisen. In diesem Zusammenhang gewinnt die räumliche Verbindung zwischen Rappertshofen und Orschel-Hagen an Bedeutung.

5.6 Freiraum und Grünordnung

Quartiersplatz

Im Rahmen des Neubaus des Intensivpflegeheimes ist die Realisierung eines Quartiersplatzes vorgesehen. Dieser wird nördlich vom Pflegeheimneubau und dem bestehenden Kulturpark eingefasst und bezieht auch die Fläche südlich der Straße hin zum neu zu planenden Quartier mit ein. Der Quartiersplatz soll entsprechend der Planung vom 22.03.2023 realisiert und im Rahmen der Mehrfachbeauftragung berücksichtigt werden.



Lageplan Quartiersplatz

Quelle: faiss | landschaftsarchitektur, 22.03.2023

Grün- und Freiraum

Die Schaffung attraktiver Grün- und Freiräume im Gebiet ist wesentlicher Bestandteil der Planungsaufgabe. Das zukünftige Quartier soll sich durch einen hohen Grünanteil, einen möglichst geringen Anteil an versiegelten Flächen sowie attraktive Freiflächen zum Aufenthalt und zur Begegnung der Bewohner und Besucher auszeichnen. Die Freiflächen sollen dabei über attraktive Wege- und Grünverbindungen miteinander verbunden werden. Innerhalb des Quartiers sollen kleinere Platzbereiche mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten immer wieder Möglichkeiten zu Austausch und Begegnung vor der Haustüre schaffen.

Zur Sicherstellung attraktiver Begegnungszonen auf dem Areal und der Weiterentwicklung der wertvollen Grünstrukturen sollen im Freiraum folgende Punkte berücksichtigt werden:

- > Saisongärten: Die Flächen westlich des Kulturparks müssen entsprechend ihrer aktuellen Größe wieder nachgewiesen werden (ca. 2300 m²), können im Rahmen der Planung jedoch an anderer Stelle untergebracht werden. Die Saisongärten müssen nicht zwingend als eine zusammenhängende Fläche nachgewiesen werden. Eine zu kleinteilige Aufteilung ist jedoch zu vermeiden.
- > Flächen für das Projekt „Mensch und Tier“ 1000-1.500 m². Eine Verortung soll südlich der Großküche erfolgen, da die Tiere zum Schutz vor Baulärm bereits zu Beginn der Arbeiten zu einem neuen langfristigen Standort umgesiedelt werden sollen. Eine erneute Umsiedelung der Tiere ist ausgeschlossen.
- > Es soll ein öffentlicher Mehrgenerationenspielplatz berücksichtigt werden. Für die entstehenden Wohneinheiten nach LBO können anteilig die notwendigen Kinderspielflächen nachgewiesen werden.
- > Ausreichendes Angebot an „Ruheinseln“ und Rückzugsorte mit ausreichend Sitzgelegenheiten sowie Flächen zum Aufenthalts in der Sonne und im Schatten
- > Ableitung des Freiraumkonzeptes aus den vorhandenen Grün-, Freiraum- und Baumstrukturen sowie sensible Einbettung des Quartiers in die umliegende Landschaft
- > Naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- > Sinnvolle Durchwegung und barrierefreie Verknüpfung der unterschiedlichen Nutzung Quartier

Wesentliche Maßgabe für den Freiraum ist die Sicherstellung eine umfassende Barrierefreiheit sowohl bei der Gestaltung der Wege(-führung) als auch bei der Gestaltung der Aufenthaltsbereiche (z.B. Berücksichtigung von Flächen für Menschen im Rollstuhl).

Öffentliche Spielflächen

Für öffentliche Spielflächen wird ein Richtbedarf von 2 m² / EW angegeben. Eine „generationengerechte“ Gestaltung ist erwünscht, dabei ist die Kombination der öffentlichen Spielfläche mit urbanen Bewegungsräumen sowie eine Vernetzung der Angebote anzustreben. Es sollen Verweilmöglichkeiten und Freiraumangebote geschaffen werden, die das nachbarschaftliche, soziale Miteinander fördern.

Private Spielflächen

Bezüglich der Herstellung und Gestaltung privater Spielflächen gilt die LBO als Mindestmaßgabe. Vorschläge darüber hinaus können gemacht werden.

Umgang mit Baumbestand

Die in der Bestandskartierung mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuft Bäume sind zu erhalten, bei den Bäumen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ist eine Fällung kritisch zu hinterfragen und wenn möglich zu vermeiden. Ausnahme bildet hier insbesondere die Linde südöstlich des Ostflügels. Diese bildet einen wichtigen Bezugs- und Treffpunkt im Quartier und muss erhalten und in ein neues Freiraumkonzept integriert werden (s. Situationsplan).



Ausschnitt Luftbild mit Verortung der Linde
Quelle: Stadt Reutlingen, Ergänzungen durch STEG

Bei einem nicht zu vermeidenden Abgang von Bäumen werden Standorte für Ersatzpflanzungen erwartet. Entsprechende Standorte sind vorzuschlagen. Zur Sicherstellung eines hohen Grünanteils im Gebiet sind weitere Baumpflanzungen vorzusehen.

5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Begrünung von Dächern und Fassaden

Geeignete Dachflächen werden vollständig, Fassadenflächen großflächig begrünt. Flachdächer und flach geneigte Dächer (auch die der Nebenanlagen wie Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze etc.) sollen begrünt werden. Der Anteil der Fassadenbegrünung für den Neubau hat als Zielwert 25 % der nicht nach Süden ausgerichteten Flächen – bezogen auf deren Gesamtfläche.

Wasserbewirtschaftung im Gebiet

Im ganzen Gebiet soll prinzipiell eine konsequente Minderung der Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation durch Kombination von extensiv begrünten Dächern, Sickerbelägen und Rückhaltung angewandt werden. Ausreichend Retentionsflächen sind vorzusehen.

Ziel ist, sämtliches anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu bewirtschaften (versickern, verdunsten, in Zisternen sammeln, zu Bewässerungszwecken verwenden). Künftige Starkregenereignisse sollen in der Planung bereits mitgedacht werden.

Stadtklimatologie

Bei der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung zu berücksichtigen. Eine gute Durchlüftung des Plangebietes und eine gute Bauwerksumströmung mit Förderung der im Plangebiet von Süd nach Nord gerichteten Grundströmung führt zum Abtransport von Wärme aus dem Plangebiet und trägt zur Reduzierung der Hitzebelastung bei.

Es soll insgesamt für eine hohe thermische Qualität der Quartiersoberflächen geplant werden, um die thermische Belastung zu reduzieren. Dies bedeutet:

- > einen minimierten Versiegelungsgrad,
- > eine umfangreiche Begrünung überbauter und nicht überbauter Bereiche sowie
- > das Anlegen blaugrüner Infrastrukturen inklusive ausgleichender Wasserelementen (Versickerungsbereiche, ggf. temporär offene Wasserflächen) sowie
- > möglichst reflexionsstarke Oberflächen bei Freiflächen, an den Fassaden und auf den Dächern anzustreben.

Energieeffiziente Gebäude

Die Neubauten im Quartier sollen mit einem hohen energetischen Standard geplant werden. Es wird insbesondere Wert auf folgende Ziele gelegt:

- > Minimierung des Energiebedarfs durch kompakte Bauweisen (niedriges Verhältnis zwischen wärmeübertragender Oberfläche und Bruttovolumen- A/V-Verhältnis).
- > Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper zur optimalen Ausnutzung von Sonnenenergie (möglichst hohe passive solare Gewinne in der Heizperiode) bei gleichzeitiger Vermeidung von sommerlicher Überhitzung.

5.8 Mobilität

ISME (Institut Stadt | Mobilität | Energie) hat für die Neuordnung des Areals ein Mobilitätskonzept erstellt, das der vorgesehenen Planung als Grundlage dienen soll. Das Konzept gibt Hinweise zu den Anforderungen, die an die Mobilität innerhalb des Quartiers sowie über das Quartier hinaus gestellt werden. Das Konzept enthält Maßnahmen und Zielsetzungen für die

künftige Mobilitätsgestaltung im Quartier Rappertshofen. Der Fokus der nachfolgenden wesentlichen Vorgaben liegt auf der **Verlagerung der Flächenverteilung** zugunsten alternativer Mobilitätsformen:

- > Eine durchgängige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist zu gewährleisten. Auf ausreichend breite Wege (für Rollstuhlnutzung mind. 1,10 m zusätzlich) ist zu achten. Vermeidung von starkem Gefälle bzw. extremen Höhenunterschieden. Auch die Mobilität von Sehbehinderten soll berücksichtigt werden.
- > Es sind insbesondere im öffentlichen Raum u.a. Fahrradabstellanlagen für Besucher:innen vorzusehen. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen sind zu berücksichtigen.
- > Die Zufahrt für Pkws soll nicht oder nur eingeschränkt möglich werden (-> Sicherstellung Lieferverkehr), aktive Mobilitätsformen sollen dahingegen gestärkt werden.
- > Die Trenn- und Barrierewirkung der Rommelsbacher Straße soll durch bauliche Maßnahmen verringert werden. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Planfall wurde verkehrsplanerisch bestätigt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll in oberirdischen Quartiersgarage(n) untergebracht werden. Die Anzahl der Quartiersgaragen wird nicht vorgegeben. Die Quartiersgarage(n) sollen dabei möglichst am Quartierseingang angeordnet werden und einen Anschluss an das Hauptstraßennetz haben. Eine Anbindung an das Fuß- und Radverkehrsnetz wird empfohlen. Bzgl. der Entfernungen zwischen Quartiersgarage und Wohnung gilt ein Richtwert von ca. 200 – 300 Meter Luftlinie. Bei größeren Entfernungen (bis zu 500 m) sollen innerhalb der Quartiersgarage Flächen für ausleihbare Transportmittel vorgesehen werden bspw. Fahrradabstellanlagen oder Carsharingstellplätze. Zusätzliche Angebote (wie bspw. ein ergänzendes Angebot im Erdgeschoss in Form eines Kioskes) sollten mitgedacht werden. Kurzzeitparkplätze sind im Quartier **nicht** vorgesehen. Eine ausreichende Anzahl an Behindertenparkplätzen ist wohnortsnah zu berücksichtigen.

Folgende Richtwerte gelten für den Nachweis der notwendigen Stellplätze

Nutzung	Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze <i>möglichst ebenerdig, verschließbar, witterungsgeschützt und gut beleuchtet</i>	Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze
Wohnen	zwei Stellplätze / WE 0,1 Stellplätze für Spezialfahrräder je WE	0,65-0,80 Stellplätze / WE
Besucherparken	ca. 130 Stellplätze	je WE 0,1
Mitarbeiter Habila		70 Stellplätze

Die tatsächliche Anzahl der zu den Wohnungen zugeordneten Stellplätze ist in wesentlichem Maße abhängig von der tatsächlichen Bewohnerstruktur. Eine modulare Bauweise der Quartiersgarage und spätere Aufstockungs – oder Reduktionsmöglichkeiten müssen bei der Planung (u.a. bei der Ermittlung der notwendigen Abstandsflächen) berücksichtigt werden.

ÖPNV

Im Gebiet ist keine gesonderte Haltestelle für den ÖPNV vorgesehen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Rommelsbacher Straße (ca. 200 m entfernt). Eine gute und attraktive Erreichbarkeit der Haltestelle zu Fuß, mit dem Rad oder mit E-Scootern spielt in diesem Fall eine übergeordnete Rolle. Die Zuwegung zur Haltestelle sollte barrierefrei gestaltet werden.

Flächen für Mobilitätsangebote

Im Gebiet verteilt sollen „Flächen für Mobilitätsangebote“ vorgesehen werden, an denen den Bewohner:innen und Besucher:innen ein umfassendes Sharing-Angebot (z.B. Pedelecs, E-Roller, Tretroller, Fahrradanhänger und Lastenräder) sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus soll eine zentrale Service-Station für kleinere Reparaturen im Quartier verortet werden. Bezüglich der Dimensionierung wird ein Richtwert von ca. 6 m² je 10 Wohneinheiten angesetzt. Für eine ausreichende Versorgung der Nachfrage nach Carsharing-Fahrzeugen wird die Anschaffung von bis zu 10 Fahrzeugen, mit unterschiedlichen Fahrzeugklassen, sowie deren Stellplätze empfohlen. Die Stellplätze sollen vorrangig in der Quartiersgarage, aber generell an sehr gut zugänglichen Orten den konventionellen Stellplätzen gegenüber bevorzugt werden. Bei der Verteilung der Angebote sollte auf eine fußläufige Erreichbarkeit und eine max. Entfernung von 200 bis 250m zu den WE geachtet werden.

Fuß- und Radverkehr im Gebiet und darüber hinaus

Eine attraktive fußläufige Durchwegung durch das Quartier sowie qualitätsvolle und barrierefreie Wegeverbindungen nach Orschel-Hagen sowie in die angrenzenden Landschaftsräume sind explizit erwünscht. Die Durchwegung im Gebiet soll insgesamt attraktiv gestaltet werden. Fuß- und Radwege gewährleisten attraktive Verbindungen als sichere verkehrsbetriebliche Verknüpfungen und können dazu beitragen, den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren, indem Fußgängern und Radfahrern sowie neuen Fortbewegungsmitteln mehr (Verkehrs-)Raum zugewiesen wird. Fuß- und Radverkehr soll auf gemeinsamen Wegen geführt werden, auf eine ausreichende Dimensionierung (Berücksichtigung von Begegnungsfällen Fußgänger:in, Rollstuhlfahrer:in, Radfahrer:in) mind. 2,50m nach ERA ist zu achten. Außerdem sind eine ausreichende Begrünung sowie genügend Sitz- und Spielgelegenheiten einzuplanen. Die geplante eingeschränkte Zugänglichkeit für Pkw zum Quartier (s. Punkt 1) unbedingt berücksichtigen.

Gewerblicher Verkehr / Anlieferung

Trotz der vorgeschlagenen beschränkten bzw. nicht vorhandenen Zufahrt für Kraftfahrzeuge sollte die Versorgung der ansässigen Unternehmen jederzeit gewährleistet sein. Auf eine ausreichende breite Zuwegung ist zu achten. Bei der Erschließung ist die Anlieferung u.a.

der Großküche, der Werkstätten sowie des Pflegeheimes zu berücksichtigen. Die Versorgung der gewerblichen Einrichtungen muss auch während der Bauphase sichergestellt werden.

Logistik im Quartier

Eine Aussage zur Verortung und Integration wohnortsnaher Paketboxen sowie Paketstationen (z.B. in Kombination mit Quartiersgarage oder Quartiersplatz) im Quartier ist erwünscht. Bei der Erschließung ist die Anlieferung u.a. der Großküche, der Werkstätten sowie des Pflegeheimes zu berücksichtigen. Die Versorgung der ansässigen gewerblichen Einrichtungen muss auch während der Bauphase sichergestellt werden. Darüber hinaus sind mehrere Ladezonen vorzusehen, welche wohnungsnah ausschließlich für Ent- und Beladevorgänge zur Verfügung stehen.

5.9 Technische Infrastruktur und Versorgung

Nebenanlagen und Müllstandorte

Bei der Planung sind Neben- und Gemeinschaftsanlagen zu berücksichtigen (z.B. Abstellraum, Trockenraum, Kinderwagen etc.). Im Wohnumfeld sollen Kinderspielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO bzw. §1 Anhang I/1 LBOAVO nachgewiesen werden sowie Müllbehälterstandplätze und Fahrradabstellflächen (oberirdisch, überdacht, möglichst abschließbar) vorgesehen werden.

Im Zuge der Neuordnung und Nachverdichtung sollen dezentrale Standorte für die Müllcontainer in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen werden. Eine gestalterisch ansprechende Einbindung in die Freiflächengestaltung wird angestrebt. Allgemein wird im Wohnumfeld eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, klarer Ordnung öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereiche bei bestmöglicher Sicherung der Wohnruhe gewünscht. Die Erreichbarkeit durch den technischen Betriebsdienst Reutlingen sowie die maximalen Entfernungen von öffentlichen Verkehrsfläche ist zu gewährleisten.

Flächen für Anlieferung und Be-/Entladung

Flächen für Anlieferungen sowie Be- / Entladevorgänge sind auf privater Fläche nachzuweisen, Zufahrten (Garagen, Parkhäuser) sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.

Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

Der Sicherstellung der Rettungswege ist bei der Konzeption des Entwurfs aufgrund des komplexen Zusammenspiels aus Neubauprojekten und Bestandsobjekten besonderes Augenmerk zu widmen. Die Befahrbarkeit und Feuerwehrandienung muss während der gesamten abschnittweisen Entwicklung sichergestellt werden. Baumstandorte müssen bei der Anlage von Feuerwehraufstellflächen und Ausweisung von Zufahrten für Rettungsfahrzeuge berücksichtigt und eine Überlagerung ausgeschlossen werden.

Zur Durchführung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen müssen gemäß § 4 LBO in Verbindung mit § 2 LBOAVO für die Feuerwehr Zugänge und Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen auf den Grundstücken vorgesehen werden; die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) ist zu beachten (VwV-TB, A 2.1.1, zu § 3 Abs. 1 LBO aufgrund § 73 a LBO). Die Fahrbahn der Erschließungsstraßen soll mindestens 5,5 m betragen.

Wärmeversorgung

Bisher liegt kein Quartiersenergiekonzept für das Wettbewerbsgebiet vor. Ein solches soll nach dem Wettbewerb erstellt werden. Das Gebiet sowie das südlich davon gelegene Gewerbegebiet ist aktuell und voraussichtlich auch zukünftig an die Fernwärme der FairNetz GmbH angeschlossen. Eine untergeordnete Verlegung der Leitung ist nicht ausgeschlossen, zur Gewährleistung einer durchgängigen Wärmeversorgung und Reduzierung der Kosten soll eine Verlegung der Leitung kritisch geprüft werden.

Es werden Vorschläge für die Integration von lokal verfügbaren regenerativen Energiequellen in die Wärmeversorgung der Gebäude zusätzlich zur Fernwärmeversorgung erwartet, die auf diese Weise eine zeitgemäße, ökologische und für die Bewohner langfristig ökonomisch tragfähige Energieversorgung zu erreichen.

Sonstiges

Im Hochhaus befinden sich aktuell eine integrierte Trafostation und eine Anlage zur Druckerhöhung der Fernwärmeleitung. Aufgrund eines möglichen Rückbaus des Hochhauses sind diese bei der Planung zu berücksichtigen und entsprechende Flächen vorzuhalten.

Folgende Flächenbedarfe sind dabei zu berücksichtigen:

- > Trafostation: 18 m²
- > DE-Anlage/Fernwärme: 18 m²

C. Anlagen

Die in Teil A unter Punkt 7 genannten Unterlagen werden den Teilnehmenden als Download-Link zur Verfügung gestellt.

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart info@steg.de

Vertreten durch die Geschäftsführung Dr. Frank Friesecke | Artur Maier
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Dr. Frank Friesecke | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart
T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn
T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau
T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01227 Dresden
T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau
T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39

steg.de