

Projekt	Wettbewerb „Bogenviertel“
Gegenstand	Auslobung
Datum	19.12.2017
Verfasser	büro luchterhandt
Arbeitsstand	Entwurf

1. Anlass und Zielsetzung

2. Das Wettbewerbsgebiet

- 2.1 Bietigheim-Bissingen & die Region Stuttgart
- 2.2 Der Standort DLW-Areal - ein geschichtsträchtiges Areal in Bietigheim-Bissingen

3. Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

- 3.1 Aufgabenfeld Städtebau
- 3.2 Aufgabenfeld Freiraum
- 3.3 Erschließung und Mobilität
- 3.4 Lärm- und Klimaschutz, Nachhaltigkeit & Energie
- 3.5 Gesetzte Planungsvorgaben - Eckpunkte

4. Verfahren

1. Anlass und Zielsetzung

Das Bogenviertel in Bietigheim-Bissingen - Innovative Perspektiven für Wohnen und Arbeiten in der Stadt als Beitrag zur IBA 2027 StadtRegion Stuttgart

Die Stadt Bietigheim-Bissingen plant die Nachnutzung des ehemaligen DLW-Areals in der Nähe des Bahnhofs, um neue Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen und damit einen wegweisenden Baustein zur IBA 2027 StadtRegion Stuttgart beizutragen. Gemäß dem seit vielen Jahren in Bietigheim-Bissingen verfolgten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll mit der städtebaulichen Neuordnung des DLW-Areals langfristig die nachhaltige Stadtentwicklung an einer zentralen Stelle im Stadtgebiet fortgeführt und Flächenangebote für verschiedene Nutzungen entwickelt werden. Das DLW-Areal besitzt aufgrund seiner Flächengröße, seiner zentralen Lage und seines industrie- und stadtgeschichtlichen Hintergrunds eine hervorgehobene Bedeutung für die Stadtentwicklung. Das Wettbewerbsverfahren findet dabei unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Bereits vor der Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs wurden die Bürgerinnen und Bürger einbezogen. Es fanden bislang eine erste Informationsveranstaltung am 23. Mai 2017 sowie geführte Rundfahrten über das Gelände am sogenannten „Bähnlestag“ am 22. Juli 2017 statt (siehe Anlage 05.02).

Auch wurden im Vorfeld des Wettbewerbs intensiv mögliche thematische Herausforderungen, wie „Arbeiten 4.0“ oder planerische Leitbilder (z. B. Campus, Werksiedlung) für die Konversion dieses ehemaligen Industriestandorts erörtert. Thematisch richtet der Wettbewerb seinen Blick auf innovative Lösungsansätze für die Kombination von Arbeitsstätte und Wohnung, an die Verbindung von Unternehmen und Beschäftigten. Insofern fragt der Wettbewerb nach zukunftsweisenden funktionalen und städtebaulichen Konzepten für eine Neuinterpretation des Begriffs „Werksiedlung“ für das 21. Jahrhundert – auch weil dies an diesem Standort Tradition hat.

Doch wird bewusst auf die Vorgabe von konkreten städtebaulichen Leitbildern verzichtet, um möglichst viele unterschiedliche Ansätze für das „Bogenviertel“ im Wettbewerb zu erhalten. Ziel des Wettbewerbs ist es, ein unverwechselbares, offenes und gemischtes Quartier im Herzen Bietigheim-Bissingens zu schaffen, in dem Menschen mit verschiedenen Hintergründen leben können und die diese Nachbarschaft mit ihren unterschiedlichsten Nutzungsangeboten als interessanten Arbeitsort und als Ort mit attraktiven Freizeiteinrichtungen wahrnehmen und somit als neues Heimatquartier schätzen werden.

Aufgabe des Wettbewerbs ist es, eine integrierte städtebaulich-freiraumplanerische und verkehrlich tragbare Lösung für den Standort zu entwerfen, die mit einer unverwechselbaren Idee für ein neues Stadtquartier und eine lebenswerte Nachbarschaft aufwartet. Dabei sollen die komplexen Rahmenbedingungen des Standorts verarbeitet und eine Konzeption entwickelt werden, die in Abschnitten umsetzbar ist.

2. Das Wettbewerbsgebiet

2.1 Bietigheim-Bissingen & die Region Stuttgart

Die Erfolgsgeschichte der Region Stuttgart ist eng mit dem Industriezeitalter des 19. und 20. Jahrhunderts verbunden. Die Region Stuttgart ist die erfolgreichste Industrieregion Deutschlands und steht gleichzeitig vor dynamischen Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft. Wachstumsdruck und Mangel an bezahlbarem Wohnraum, demografischer Wandel und Zuwanderung, Strukturwandel in der Industrie, Klimawandel und Landschaftsschutz, Mobilitätswandel, neue Anforderungen an urbanes Grün und städtische Freiräume sowie die Rückgewinnung des öffentlichen Raums sind Herausforderungen und Aufgaben, die sich vielfach nur im regionalen Schulterschluss bewältigen lassen

Bietigheim-Bissingen - Hohe Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeflächen erzeugt Handlungsbedarf

Vor dem Hintergrund der angestrebten Internationalen Bauausstellung für die Region Stuttgart bietet sich Bietigheim-Bissingen die Chance, auf diesem Areal Neubauformen für ein kreatives Modellquartier zu erproben und Lösungsansätze für die Gestaltung der Region Stuttgart in den Bereichen **bezahlbarer Wohnraum, Mobilität, Nachhaltigkeit, Verbindung von Wohnen, Arbeit und Freizeit** umzusetzen. Besondere Bedeutung hat das Vorhaben „Bogenviertel“, da es in der Stadt wie in der Region eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen und Gewerbeflächen gibt.

2.2 Der Standort DLW-Areal - ein geschichtsträchtiges Areal in Bietigheim-Bissingen

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war die Stadt Bietigheim nur wenig über die Stadtmauern hinausgewachsen. 1846 wurde der Bahnhof rund 2 km südlich der Altstadt in einem noch völlig unbebauten Gebiet errichtet, 1847 die Bahnstrecke von Ludwigsburg nach Bietigheim eröffnet. Mit dem Bau des Viadukts und dem Anschluss an die Westbahn wurde Bietigheim 1853 zum Eisenbahnknotenpunkt.

Abgesehen von den zum Bahnhof gehörenden Gebäuden war die sogen. „Äußere Bahnhofstraße“ (südlich der Bahnlinie bei der Dammstraße) bis zum Bahnhof bis in die 1880er Jahre völlig unbebaut. Erst kurz vor der Jahrhundertwende siedelten sich hier die ersten kleineren Industriebetriebe an. Entscheidender Standortfaktor war nun nicht mehr die Wasserkraft, sondern die Eisenbahn als Transportmittel. 1892 wurde ein Stadtbauplan für die „Äußere Bahnhofsvorstadt“, das Gebiet um den Bahnhof, aufgestellt.

Von besonderer Bedeutung für die weitere Besiedlung und Entwicklung des Bahnhofsgiets war im Jahr 1899 die Ansiedlung der „Linoleumwerke Nairn AG Bietigheim“. Sie sollten in der Folgezeit den kompletten Bahnbogen östlich der Bahnhofstraße (heute Stuttgarter Straße) mit ihren Werksanlagen umfassen. Das Unternehmen produzierte diesen damals ebenso neuartigen wie populären Bodenbelag aus Leinöl, Kork und Jute. Im Jahr 1900 wurde die Firma umbenannt in „Germania Linoleumwerke AG“ (GLW), war bereits 1903 der größte Bietigheimer Gewerbesteuerzahler und mit 600 Beschäftigten der größte Arbeitgeber. Jährlich wurden 10 Millionen Quadratmeter Linoleum produziert. Westlich der Bahnhofstraße errichteten die GLW Wohnhäuser für ihre Arbeiter und Angestellten: 1906 die Arbeitersiedlung „Köpenick“ mit 22 Wohnhäusern, 1925 zahlreiche Häuser in der Austraße und 1930 die „Versuchssiedlung“ in der Schoellerstraße. Diese Werksiedlungen dokumentieren noch heute den Anspruch der Einheit von Unternehmen, Belegschaft und Stadt.

1926 schlossen sich die 5 größten deutschen Linoleumwerke, die Bietigheimer GLW, die 3 Linoleumwerke Schlüssel, Hansa und Anker in Delmenhorst bei Bremen sowie die Linoleumfabrik in Maximiliansau (heute Wörth am Rhein) zur Deutschen Linoleum-Werke AG (DLW) zusammen. 1938 schließlich wechselte der Hauptsitz der DLW von Berlin nach Bietigheim.

1927 wurde das neue Verwaltungsgebäude (siehe Anlage 04.06) an der Bahnhofstraße errichtet. 1928/29 erwarben die DLW die benachbarten Gebäude der ehemaligen Dampfkochtopffabrik Melchior und der Holz-

warenfabrik Faber und waren damit im Besitz des kompletten Geländes zwischen der Bahnhofstraße und dem Bahnbogen. Ab 1935 begann der Bau der Siedlung „Sand“, bei dem sich die DLW stark engagierten. Langjährige Beschäftigte konnten durch günstige Firmenkredite und Eigenleistung zu einem eigenen Haus kommen.

In der Nachkriegszeit erlebte die DLW durch den Bauboom einen Aufschwung. Neue Bodenbeläge aus Kunststoff traten zum traditionellen Linoleum und Stragula. Bereits 1947 begann die Produktion von PVC-Bodenbelägen, in den 60er Jahren kamen dann textile Bodenbeläge hinzu. Dies erforderte jeweils auch neue Produktionsanlagen. 1969 entfielen bereits 70% des Umsatzes auf PVC und Teppichböden. Linoleum wurde seit 1968 nur noch im Werk in Delmenhorst hergestellt. Durch Firmenübernahmen erschloss sich die DLW neue Geschäftszweige: Büromöbel, Polster für die Autoindustrie etc. 1989 war die DLW ein weltweit aktiver Konzern mit 3900 Mitarbeitern, davon 950 in Bietigheim. 1998 erfolgte die Übernahme der Aktienmehrheit durch den amerikanischen Bodenbelagshersteller Armstrong. Die DLW wurde nach fast einem Jahrhundert in Bietigheim zur Armstrong-DLW-AG. 2015 wurde die insolvente DLW an die niederländische Fields Group verkauft, die den Standort Bietigheim unter dem Namen DLW Flooring GmbH weiterführt. Im Dezember 2015 kaufte die Stadt Bietigheim-Bissingen mit der Unternehmensgruppe Oswa das ehemalige DLW-Gelände aus der Konkursmasse der Armstrong DLW.

Damit können nun Planungen für eine neue Nutzung des Geländes beginnen.

3. Aufgabenstellung

3.1 Aufgabenfeld Städtebau

Städtebaulich-freiraumplanerische Struktur entwerfen

Für das Wohlbefinden der künftigen Bewohner und Beschäftigten und ihre Identifikation mit der neuen Nachbarschaft sind neben einem attraktiven Nutzungsmix gut proportionierte Räume wichtig. Es ist ein Stadtraum zu formen, der klare Adressen ausbildet und mehr das Gefühl von kompakter Stadt als von Siedlung vermittelt, mit einer deutlichen Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Es ist also zu erwägen, welche Dimensionen und Proportionen der öffentliche Raum, welche räumliche Dramaturgie dem Bogenviertel im Innern wie in Verknüpfung mit den unmittelbar angrenzenden Stadträumen unverwechselbar machen soll. Dabei sind Höhe, Ausrichtung und Stellung der Gebäude zueinander ebenso wesentlich wie die Parzellierung, die Dimensionierung und Ausnutzung von Baufeldern.

Gesucht wird eine identitätsstiftende und unverwechselbare Idee für ein neues Stadtquartier. Im Mittelpunkt dieses Wettbewerbs steht das Ziel einer qualitätvollen baulichen Dichte und einer kleinteiligen Gliederung und Parzellierung, um optimale Voraussetzungen für ein Quartier der kurzen Wege, der sozialen Vielfalt und Nutzungsmischung zu schaffen, wie es sie z.B. das neu in der Baunutzungsverordnung geschaffene „urbane Gebiet“ vorsieht. Von den Teilnehmenden sind Vorschläge zu entwickeln, die das Bedürfnis nach Individualität und Privatheit mit dem Ziel einer urbanen Bauweise und den damit verbundenen Vorteilen für das Wohnen in der Stadt verbinden.

Für den Raum entlang der B 27 ist nicht nur aufzuzeigen, wie diese westliche Adresse des Quartiers in Erscheinung treten soll, sondern auch welchen städtebaulichen Beitrag zu einer positiven Entwicklung dieses vom Verkehr stark belasteten Stadtraums das Quartier leisten könnte. In diese städtebaulichen und stadtgestalterischen Überlegungen sind das historische Verwaltungsgebäude der DLW und sein Außenraum überzeugend einzubeziehen. Der bestehende „Kantinenpark“ soll als ortsprägende Struktur mit dem Konzept aufgegriffen und in die Gesamtidée einbezogen werden. Auch ist zu diskutieren, ob und ggf. in welcher Weise in die neue städtebauliche Struktur Spuren der Vergangenheit eingeschrieben werden sollen – ob über das Erschließungssystem oder andere das Gelände prägende Elemente.

Insgesamt ist eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sollen sich daher eingehend mit Fragen der Dichte und der Verteilung der Baumassen auf dem Areal auseinandersetzen und eine überzeugende Empfehlung abgeben, was an diesem Standort eine angemessene und zugleich wirtschaftlich tragfähige Dichte bedeuten kann. Dazu sind die genannten Orientierungswerte für die BGF aus wirtschaftlichen Erwägungen zu verfolgen.

Nutzungskonzept erarbeiten

Mit dem Bogenviertel ist ein neues Stadtquartier mit einem anspruchsvollen Nutzungsprogramm zu planen. Angestrebt wird eine Mischung aus 50 % Wohnen und 50 % für gewerbliche Flächen bzw. Flächen für Gemeinbedarf und Freizeit, wobei das Verhältnis um +/- 10% variieren kann. Für das Wohnen sind dabei als Orientierungswert mindestens 70.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) nachzuweisen.

Auf die Qualität des künftigen Bogenviertels nimmt seine Nutzungsstruktur entscheidenden Einfluss. Die Frage danach, welche Bevölkerungs- und Altersgruppen mit welchen Lebensstilen sich hier ansiedeln können, welche Wohn- und Eigentumsformen realisiert, welche Arten von Arbeitsstätten entstehen, welche ergänzenden Angebote, die für eine lebendige Nachbarschaft wichtig sind und welches Angebot an Freizeit, Sport und Kultur angestrebt wird, sind wesentliche Faktoren für eine Quartiersentwicklung.

Ziel sind verkehrsvermeidende Nutzungsstrukturen, bei denen Einrichtungen zur Nahversorgung wie ein kleiner Lebensmittel- oder Quartiersladen, Kitas, auch Gastronomie etc. selbstverständlich in die Nachbar-

schaft integriert sind und so ein „Quartier der kurzen Wege“ entstehen kann. Die Bürgerinnen und Bürger regen darüber hinaus an, dass für ein belebtes Quartier ein Café mit Außenbereich, ein Biergarten oder Gastronomie auf Dachterrassen interessante Möglichkeiten darstellen. Insbesondere die Funktion der bestehenden Kantine am DLW-Verwaltungsgebäude mit seinen Außenbereichen soll erhalten bleiben oder an anderer Stelle integriert werden.

Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen entwickeln

Im Wechselspiel mit der städtebaulich-freiraumplanerischen Idee und dem konkretisierten Nutzungsprofil für den Standort sind vertiefende Gebäudetypologien zu entwerfen. Anhand von exemplarischen Systemgrundrissen auf Gebäudeebene ist darzulegen, dass die Strukturen prinzipiell den Nutzerbedürfnissen sowie den funktionalen, technischen Anforderungen entsprechen (z. B. Förderfähigkeit) und auch architektonisch zukunftsweisende Lösungen erwarten lassen. Für die unterschiedlichen Nutzungstypologien sind beispielhaft insbesondere die Zonierungen der privaten und der öffentlichkeitsbezogenen Bereiche sowie die Organisation der inneren Erschließung darzustellen.

Angesichts einer sich mit der Digitalisierung stark verändernden Arbeitswelt ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem „Arbeiten 4.0“ und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf Stadtstrukturen notwendig. Wie wird künftig gewohnt und gearbeitet, welche städtebaulich-funktionalen Antworten auf die Herausforderungen an das Arbeiten 4.0 suchen auch Unternehmen und Werk tätige, und welche Chancen bestehen auf der Ebene des Stadtquartiers, Wohnen, Wohnumfeld und Arbeitsumfeld zu einem für Mitarbeiterschaften samt ihrer Familien attraktiven Ganzen zu bewegen? Im Rahmen des Wettbewerbs ist insbesondere innovativen Typologien für das Wohnen und das Gewerbe besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Es sind Stadtstrukturen zu entwerfen, bei denen die Nutzungs- und Bebauungstypologien überzeugende Ansätze für ein neues Verständnis von Werkssiedlung abbilden. Dabei gilt es, die Rahmenbedingungen für eine fruchtbare Verknüpfung von Arbeitsstätte und Wohnung und den Zusammenhalt der Beschäftigten untereinander in Betrieb und Lebensumfeld zu stärken – auch über den Entwurf identitätsstiftender Raumbilder.

Wohnen: Von besonderem Interesse ist eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage, wie eine enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten mit entsprechenden Gebäudetypologien gelingen kann, aus funktionaler wie aus ökonomischer Perspektive. Bedenkenswerte Ansätze neben Belegrechten für Unternehmen könnten unter anderem sein:

- Wohnateliers beispielsweise in Kombination mit Ateliers als Lärmschutz und Wohnen zur ruhigen Seite
- Kleine, einfache Nutzungseinheiten mit Basisausstattung, die Wohnen und Arbeiten ermöglichen
- Multifunktionale Options- und kleinteilige Gewerberäume in den Erdgeschosszonen entlang der Stuttgarter Straße sowie kleine, einfache Einheiten als Büro- und Produktionsflächen/Manufakturen (Designer, Mode, Medien etc.)
- Nachbarschaftliche bzw. gemeinschaftliche Wohn- und Bauformen wie z. B. Baugemeinschaften oder Baugruppen

In Bietigheim-Bissingen besteht enormer Bedarf an neuem, bezahlbarem Wohnraum. Intention der Stadt ist es deshalb in der zentralen Lage am Bahnhof eine hohe bauliche Dichte zu erreichen und damit auch bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Es wird seitens der Stadt größten Wert darauf gelegt, bedarfsgerechten Wohnraum unterschiedlicher Größe und Ausstattung für eine größtmögliche soziale Mischung bereit zu stellen. Die Teilnehmenden sind aufgefordert, sich beim Wohnungsbau eingehend nicht nur mit dem üblichen Geschosswohnungsbau, sondern auch mit besonderen Wohnformen als Alternative bzw. Ergänzung zu befassen. Konkret wird in der Bevölkerung auch der Wunsch geäußert, generationenübergreifende Konzepte anzubieten – in Verbindung mit einer entsprechenden Infrastruktur an Gemeinschaftsräumen und ergänzenden Serviceangeboten für die ältere Generation. Wünschenswert sind mutige Konzepte und für den Standort Bietigheim-Bissingen innovative Lösungen, um die angestrebte Bewohnervielfalt zu erreichen und angesichts der räumlichen Lage das Interesse von Menschen aus der ganzen Region zu wecken.

Im Quartier sind ferner eine Kindertagesstätte sowie weitere soziale Infrastruktureinrichtungen unterzubringen, die der Quartiersgröße und dem Bedarf der angestrebten Bewohnerschaft entsprechen.

Gewerbe: Nicht weniger anspruchsvoll ist die Aufgabenstellung bezogen auf die Planung des geforderten Gewerbes. Denn es ist zu erörtern, ob und ggf. in welchem Umfang eine gewerblich genutzte Bebauung zugleich dem Lärmschutz des Areals dienen kann. Ebenso sind städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die attraktiv für die Ansiedlung von innenstadtnahem, wohnungsfreundlichem Gewerbe geeignet sind und bezüglich der Dimensionierung der Grundstücke hinreichend flexibel in der Nutzung und Bebauung sind. Keinesfalls darf das Gewerbe zu qualitativen Einschränkungen des Quartiers führen. Vielmehr sind programmatische Ansätze und typologische Lösungen aufzuzeigen, wie Arbeiten und Wohnen eine stimmige Symbiose eingehen können, wie das Gewerbe sinnföällig die städtebauliche und architektonische Anmutung des Areals mit prägen kann und soll.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, gezielt attraktive Angebote für Kreativgewerbe und Dienstleister zu schaffen sowie größere, moderne Büroräume. Auch wurde vorgeschlagen, Flächen für kleine Handwerkerbetriebe (Fahrradladen/-werkstatt, Schreiner, Fliesenleger etc.) vorzusehen. Weiter wurde angeregt, Wohnraum-Kontingente für ansässige Firmen zu schaffen.

Freizeit / Versorgung: Für einen lebenswerten Stadtteil ist eine Nahversorgung mit Friseuren, Ärzten, Apotheken etc. wichtig. Wo solche Nutzungsangebote sinnvoll umgesetzt werden können, sofern sie nicht bereits in der Nähe vorhanden sind, ist in einem Nutzungskonzept darzulegen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, Freizeitangebote wie beispielsweise eine Indoor-Kletterhalle, Bowlingbahn, Bouleplatz und Billard sowie weitere Sportmöglichkeiten anzusiedeln.

Diese Ideen abwägend sind Nutzungs- und Gebäudetypologien zu entwickeln, die eine Verknüpfung zwischen Wohnen und Gewerbe ermöglichen und die verschiedene Funktionen (wie Lärmschutz, Energieversorgung o.ä.) übernehmen, vielleicht sogar Wohnen und Gewerbe punktuell miteinander verbinden bzw. überlagern. Besonderes Augenmerk ist daher der verkehrlichen Anbindung wie der Organisation des Verkehrs im Quartier und auf den jeweiligen Grundstücken zu legen. Angesichts einer heute nicht detailliert vorsehbaren Nachfrage nach Gewerbeflächen ist überdies strategisch darzulegen, wie die Realisierung des gesamten Bogenviertels in möglichst geringem Maße von der Umsetzung des Gewerbes als Lärm-puffer abhängig ist.

Spezielle Raumsituationen überprüfen

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sind konkrete Vorschläge für einzelne Teilräume auszu- arbeiten, die wesentlich zur Qualifizierung des Standorts beitragen.

Stuttgarter Straße: Mit der Entwicklung des Bogenviertels wird sich das Erscheinungsbild der Stuttgarter Straße merklich verändern können, wenn die heute abschottende Wirkung des Industriegeländes aufgege- ben wird und die künftigen Gebäude sich der Straße zuwenden. Auch wenn hier der Lärmschutz eine zentra- le Aufgabe bleibt, so sind im Sinne einer urbanen Qualität Strukturen zu entwerfen, die zu einer ästhetischen Aufwertung und zur Belebung des gesamten Straßenraums föhrt. Besondere Aufmerksamkeit ist den Erdge- schosszonen zu schenken, ihrer Korrespondenz mit Nutzungen auf der anderen Straöenseite im Bereich der Querungen oder an städtebaulich markanten Punkten.

Denkbar sind hier sowohl Kerngebietsnutzungen als auch unter bestimmten Voraussetzungen Wohnungs- bau. Bei Letzterem stehen hohe Anforderungen an den Lärmschutz, insbesondere die Ausrichtung der Wohnungen, im Fokus. In den Erdgeschosszonen ist grundsätzlich auf Wohnen zu verzichten. Großflächiger Einzelhandel ist auszuschließen, zentrenrelevanter Einzelhandel ist auf die fuöläufige Nahversorgung zu begrenzen

Übergang im Norden: Im Norden des Plangebiets ist der Übergang zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet auszuformulieren. Es sind dafür städtebauliche Vorschläge für eine Bebauung und Nutzung im Übergang zum „bigpark“-Areal zu entwerfen, die ein verträgliches Nebeneinander sichern. Die bestehenden Geh- und Fahrrechte (siehe Abschnitt 3.3 Erschließung und Mobilität) sind dabei zu berücksichtigen. Mit Blick auf die Topografie ist zu prüfen, ob und wie stark die künftige Bebauung aus Richtung Norden in Erscheinung treten soll.

Südlicher Zugang: In jeder Hinsicht komplex und anspruchsvoll ist die Ausformulierung des südlichen Quartierseingangs. Im Rahmen des Wettbewerbs ist dieser vom Verkehr dominierte Ort gleichwohl so zu gestalten, dass eine attraktive Verbindung zwischen Bahnhof und Bogenviertel aufgebaut wird und die trennende Wirkung der B 27 deutlich abgemindert wird. Dies verlangt nicht nur eine dezidierte Auseinandersetzung mit dem vorliegenden verkehrsplanerischen Vorschlag für die Anbindung des Bogenviertels an die Bundesstraße, sondern auch mit städtebaulichen und freiraumplanerischen Ansätzen zur Qualifizierung dieses Ortes: Wie also kann sich das Bogenviertel nach Süden hin öffnen, ohne zugleich mit der Öffnung neue Probleme für die Qualität im Innern des Quartiers zu erzeugen? Mit welcher städtebaulichen Haltung (Dimensionierung und Nutzung der Gebäude und des Außenraums), ggf. auch mit welcher besonderen Akzentuierung tritt das neue Viertel an diesem Ort in Erscheinung und verweist auf etwas grundständig Neues in der Mitte Bietigheim-Bissingens? Wie – schlussendlich – werden Menschen, die sich vom Bahnhof aus in Richtung Bietigheim begeben, hier in Empfang genommen?

Bahnkörper: Die von der Bahnlinie ausgehenden Lärmbelastungen stellen die Planungen vor enorme Herausforderungen, denn in der Lösung des Lärmproblems liegt der Schlüssel für die Entwicklung des Areals. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind daher eingehend umsetzungsfähige Ansätze vorzulegen, die die Grundlage für eine Revitalisierung des Geländes darstellen. Die Auslober sind dabei auf keinen Lösungsansatz festgelegt. Möglich erscheinen daher sowohl Lärmschutzelemente oder eine freiraumplanerische Lösung als auch ein baulicher Lärmschutz. Auch ist die Kombination aus unterschiedlichen Maßnahmen vorstellbar. Von den Wettbewerbsteilnehmenden werden Vorschläge erwartet, die die Faktoren Zeit und Wirtschaftlichkeit in besonderer Weise berücksichtigen. Aus stadträumlicher Perspektive wird ferner darzustellen sein, welche Gestalt- und Nutzungsqualität der Raum zwischen Quartier und Bahnkörper erhalten soll.

3.2 Aufgabenfeld Freiraum

Freiraum identitätsstiftend strukturieren

Selbstverständlich ist für die Quartiersentwicklung mit der Bebauungsstruktur ebenso eine Struktur für den Freiraum zu entwerfen. Und es stellt sich die Frage, ob die städtebauliche Idee für das Bogenviertel sich nicht ebenso auf eine Idee für den öffentlichen Raum stützen sollte! Im Rahmen des Wettbewerbs ist dieser Frage vertiefend nachzugehen und darzustellen, welche Bedeutung Straßen, Plätze und Parkanlagen für die neue Nachbarschaft, für die Bewohnerschaft und die Werktätigen einnehmen sollen. Welche Aufgaben hat der Freiraum für eine Planung, die die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten neu formuliert (Campusgedanke)? Was führt und hält die Menschen im Bogenviertel zusammen, wo entstehen Anlässe für Austausch und Quartiersbildung, in welcher Weise nimmt der Freiraum auch ästhetisch Einfluss auf das Bild und die Identitäten im neuen Viertel? Zeigt sich das neue Quartier in steinerner Anmutung mit einem urbanen öffentlichen Stadtraum, oder definiert es sich über eine grüne Mitte oder eine gartenstadtähnliche durchgrünte Stadtanlage?

Von den Teilnehmenden werden überzeugende Antworten auf eine zukunftsorientierte Profilierung des Freiraums erwartet – auch im Hinblick auf seine zeitliche und strategische Bedeutung für Werden und Wachsen des Standorts. In die Konzeption soll der bestehende „Kantinenpark“ am historischen Verwaltungsgebäude einbezogen werden. Gesucht wird ein stimmiges Konzept zur Zonierung des öffentlich und privat nutzbaren Freiraums, das auf die individuellen Bedürfnisse nach Ruhe und Privatheit ebenso Rücksicht nimmt, wie auf das Ziel, belebte, sichere öffentliche Räume zu schaffen. Selbstverständlich sollten alle öffentlichen Zugänge

und Wege barrierefrei gestaltet werden (vgl. DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum). Es ist eine Konzeption zu entwerfen, die dem Wunsch nach einem grünen Wohnumfeld, das eigene Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, und einer lebendigen Nachbarschaft entspricht. Dazu braucht es Begegnungsräume wie beispielweise öffentliche Plätze sowie Spielplätze u.ä. Auch über Flächen für gemeinschaftlich betrieben und genutzte Konzepte wie „urban gardening“ kann in diesem Zusammenhang nachgedacht werden.

Im Konzept sind öffentlich nutzbare Flächen, die sich im öffentlichen oder privaten Besitz befinden, von ausschließlich privat (durch Einzelbewohner oder Hausgemeinschaften) nutzbaren und zu gestaltenden Flächen zu unterscheiden. Dabei ist die Erschließung flächensparend zu entwerfen. Öffentliche Streuflächen, die einen hohen Pflegeaufwand nach sich ziehen, sind zu vermeiden. Im Sinne eines lebendigen Stadtquartiers wird auch im Wettbewerbsgebiet der Fokus auf eine enge Verknüpfung der öffentlich nutzbaren Freiräume und der Erdgeschosszonen der Gebäude gelegt, da dies ein wesentlicher Faktor zur Belebung des öffentlichen Raums und für eine lebendige und abwechslungsreiche Stadt ist.

Lösungen zum Regenwasser aufzeigen

Im Bestand ist ein Mischsystem vorhanden, Gegenstand der Planung ist daher auch ein tragfähiges Konzept zur Oberflächenentwässerung. Die Teilnehmenden sind aufgerufen, flächensparende Vorschläge zur offenen Oberflächenentwässerung (Doppelnutzung von Flächen) zu machen, die die weitgehende Rückhaltung von Niederschlagswasser berücksichtigen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen möglichst getrennt von den privaten Flächen entwässert werden. Sofern die Straßenflächen durch ihre räumliche Begrenzung nicht ausreichend Platz für die erforderlichen Retentionsmulden bieten, sind Alternativen zu prüfen und vorzuschlagen.

3.3 Erschließung und Mobilität

Für die erfolgreiche Entwicklung des Bogenviertels ist eine funktionsfähige verkehrliche Lösung eine notwendige Bedingung. Daher ist von Anfang an Wert auf ein integriertes Mobilitätskonzept zu legen, das die anspruchsvollen Anforderungen und Vorgaben für den motorisierten Individualverkehr (MIV) umsetzt und dem Umweltverbund besondere Beachtung schenkt.

Durch die vorgegebene Nutzungsmischung entsteht nach konservativer Schätzung ein zusätzlicher Verkehr von insgesamt 8.500 Kfz/Tag (Südanschluss plus Überlauf „bigpark“ im Norden). Im Rahmen der Planung ist ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches eine Reduzierung des geschätzten Verkehrsaufkommens um ca. 30% oder mehr erreicht.

Äußere Erschließung sichern

Zur äußeren Erschließung des Gebiets wird ein im Vorentwurf geplanter Vollanschluss im Süden an die ausgebauten Stuttgarter Straße (B27) angeboten. Dieses Erschließungskonzept ermöglicht an dieser Stelle eine Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommens aus dem Bogenviertel von bis zu 7.500 Kfz/Tag (Zu- und Ausfahrt). Der Vorentwurf ist der Anlage 04.03 zu entnehmen. Eine alternative Erschließung ist möglich, sofern nachgewiesen wird, dass der Verkehr auf der Stuttgarter Straße und den angrenzenden Knotenpunkten der B27 leistungsgerecht abgewickelt werden kann.

Im Norden des Gebiets besteht ein Überfahrtsrecht zugunsten des „bigpark“-Areal inkl. Rangierbereichen für LKW entlang der Nordgrenze des ehemaligen DLW-Areal; diese Flächen sind freizuhalten. Im Gegenzug besteht zugunsten des ehemaligen DLW-Areal ein Überfahrtsrecht auf dem „bigpark“-Areal über die Rampe hinter dem Fast-Food-Restaurant bis zum Knotenpunkt Stuttgarter Straße/Schöllerstraße. Dieses Überfahrtsrecht soll nicht als Haupteinschließung herangezogen werden, kann jedoch für die nördlichen Teilbereiche und/oder als Überlauf berücksichtigt werden. Dabei sollte das künftige Verkehrsaufkommen der nördlichen Teilbereiche, die ggf. über die Rampe erschlossen werden, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen

von ca. 1.000 Kfz/Tag nicht überschreiten. Somit ist Durchfahren (Umfahrungsverkehr B27) durch das Gebiet von Nord nach Süd in geeigneter Weise zu unterbinden.

Die Unterführung unter dem Bahnbogen nach Nordosten soll für eine verbesserte Fuß- und Radwegeverknüpfung der nordöstlichen Stadtteile herangezogen werden. Eine Durchfahrt für Busse ist ebenfalls vorzusehen, derzeit jedoch nicht für Kfz oder Lkw. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch geäußert, im Süden eine kreuzungsfreie fußläufige Anbindung an den Bahnhof anzubieten, z.B. durch einen Fußgängersteg.

Das Thema der äußeren Erschließung stand insbesondere im Fokus der Bürger im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsmöglichkeiten. Zahlreiche Vorschläge (s. Anhang) spiegeln die intensiven Diskussionen hierzu wieder.

Innere Erschließung gestalten

Innerhalb des Quartiers sollte es möglich sein, alle Verkehrsarten verträglich miteinander zu organisieren, um umweltverträgliche Verkehrsmittel zu fördern und diese gegenüber dem Autoverkehr merklich attraktiver zu machen. Es besteht das Ziel, den (Verkehrs-)Raum aus der Perspektive der Fußgängerinnen und Fußgänger als qualitätsvollen Freiraum zu gestalten und generell Nutzungen vorzusehen, die motorisierten Individualverkehr reduzieren. Hierzu gehören vor allem ausreichend große Flächen für den Radverkehr und attraktive Radverkehrsverbindungen.

Private Stellplätze sind sofern erforderlich auf den Grundstücken und hier soweit möglich in Tiefgaragen vorzusehen oder im Rahmen des Mobilitätskonzeptes in Quartiersgaragen o. ä. nachzuweisen. Im Sinne eines Stadtquartiers, welches auch im Hinblick auf Mobilität zukunftsorientiert ist, sollen intelligente Parkplatzlösungen mit möglichst geringen Flächenbedarfen gefunden werden.

Die Erschließung sollte flächensparend und wirtschaftlich ausgebildet werden. Überdies sind die feuerpolizeilichen Anforderungen an die Erschließung sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen zu erfüllen (Aufstellflächen, Anleiterbarkeit). Die Erschließung soll so organisiert sein, dass eventuelle Innenhöfe von der Feuerwehr nicht als Aufstellflächen genutzt werden müssen. Anlieferungszone und Rückseiten, insbesondere der gewerblichen und der Kerngebietsnutzungen, sollen so dezent wie möglich in den Stadtraum integriert werden. Wie dies gelingen kann, ist nachvollziehbar darzustellen.

3.4 Lärm- und Klimaschutz, Nachhaltigkeit & Energie

Klimafreundliches Mobilitätskonzept entwickeln

Das Thema Mobilität nimmt nicht nur in der öffentlichen Diskussion sondern auch bei der Planung klimafreundlicher Quartiere einen großen Stellenwert ein. Die zentrale Lage ermöglicht eine Quartiersplanung, welche die Nutzung des ÖPNV sowie die Fortbewegung zu Fuß oder per Fahrrad begünstigt, während die Nutzung des eigenen PKW reduziert werden kann. Zu berücksichtigen sind Anreize und Alternativen wie Carsharing-Angebote, Leihfahrräder, Lastenräder sowie die Nutzung von Elektromobilität durch die Installation von Ladeinfrastruktur. Standorte für Carsharing-Angebote und die Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sind mit ausreichenden Flächen auszuweisen. Eine gute Sichtbarkeit an strategisch günstigen Punkten bestimmen nicht nur Nutzung und Erfolg dieser Angebote, sondern auch das Image des Quartiers.

Dank der zentralen Lage des Wettbewerbsgebiets bieten sich sehr fußgänger- und radfahrerfreundliche Entfernungen ins Stadtgebiet nach Bietigheim und Bissingen. Im Sinne eines fußgänger- und radfahrerfreundlichen Stadtquartiers wird ein engmaschiges Rad- und Fußwegenetz angestrebt. Neben einer angemessenen Wegeinfrastruktur gehören hierzu attraktive Möglichkeiten des Fahrradparkens.

Vorhandene Lärmsituation planerisch und baulich lösen

Um Wohnnutzungen flexibel entwickeln zu können, sind insbesondere planerische Lösungen hinsichtlich der vorhandenen Lärmsituation Voraussetzung. Das Gebiet liegt im Einwirkungsbereich der Schienenstrecken

der Deutschen Bahn (Bietigheim-Pforzheim, Bietigheim-Stuttgart, Bietigheim-Osterburken), der Stuttgarter Straße (B27) sowie verschiedener gewerblich genutzter Flächen nördlich des Plangebiets. Die daraus resultierenden Lärmeinwirkungen auf das Gebiet sind in den Isophonenplänen (siehe Anlage 04.01) für die Bereiche tags und nachts dargestellt und verdeutlichen die großen Herausforderungen für die einzelnen zu lösenden Raumsituationen.

Aus schalltechnischer Sicht ist für die Entwicklung des Innenbereichs ein durchgehender baulicher Lärmschutz (Gebäuderiegel oder Lärmschutzwand) in Richtung der Bahnlinie und in Richtung des nördlich angrenzenden Gewerbes zwingend erforderlich. Darüber hinaus ist ein weitestgehend geschlossener baulicher Lärmschutz zur Stuttgarter Straße und in Richtung Süden (Bahnhof) empfehlenswert. Die erforderliche Höhe eines baulichen Lärmschutzes richtet sich dabei nach der Höhe der zu schützenden dahinterliegenden Bebauung, mindestens jedoch 10 m entlang der Bahnlinie (bezogen auf das Gelände im Plangebiet). Entlang der Bahnlinie und der Gewerbegebietsflächen im Norden sind keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und keine schützenswerten Freibereiche zulässig. Diese sind in die ruhigeren Innenbereiche hin zu orientieren. Entlang der Stuttgarter Straße in Richtung Westen können öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen vorgesehen werden, sofern diese durch eine zweischalige Bauweise (z.B. vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder vorgehängte Glasfassaden) geschützt werden. Ungeschützte Freibereiche in Richtung Stuttgarter Straße sind nicht zulässig.

Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene beherzigen

Aus energetischer Sicht ist die Realisierung von kompakten Baumassen und dichten Strukturen sinnvoll, weil dadurch der Wärmebedarf der Gebäude und Quartiere generell sinkt. Dies steht ggf. im Widerspruch zu freien Gestaltungswünschen in Architektur und Städtebau und kann daher nur ein Abwägungsaspekt sein.

Der Einsatz von Dachbegrünung reduziert das anfallende Niederschlagswasser und entlastet die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen. Grün- und Pflanzflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich und können zu einer Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen auf der seither nahezu komplett versiegelten Fläche beitragen und sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Die dezentrale Erzeugung regenerativer Energie für Strombedarf ist eine wichtige Grundlage für klimafreundliche Quartiere. Die Versorgung des Areals mit Fernwärme ist über die Stadtwerke gesichert. Es ist ein Standort für ein zentrales Blockheizkraftwerk vorzusehen, das durch LKW angedient werden kann. Darüber hinaus ist die Nutzung regenerativer Energien z. B. durch Photovoltaik an Fassaden und auf Dächern sowie an den Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Zur Reduzierung des Kunstlichtbedarfes und zur passiven Nutzung von Solarenergie ist eine möglichst hohe Nutzung von natürlichem Tageslicht anzustreben.

3.5 Gesetzte Planungsvorgaben - Eckpunkte

Die Rahmenbedingungen zur Nachnutzung des Areals sowie die qualitativen und quantitativen Aspekte der künftigen Nutzung sind in Form von Eckpunkten vom Gemeinderat der Stadt Bietigheim-Bissingen in Abstimmung mit dem Grundstücksmiteigentümer beschlossen worden. Die als gesetzte Planungsvorgaben definierten Punkte sind nachstehend nochmals zusammenfassend aufgelistet.

Nutzung

- Als Nutzung wird eine Mischung aus 50 % Wohnen und 50 % gewerbliche Flächen / Flächen für Gemeinbedarf und Freizeit angestrebt. Dieses Verhältnis kann um +/- 10% verändert werden. Für das Wohnen sind dabei mindestens 70.000 m² BGF als Orientierungswert nachzuweisen.
- Zur Umsetzung der Flächenvorgabe soll in der Planung die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß dem Gesetzentwurf vom 23.01.2017 zur BauNVO-Novelle berücksichtigt werden.
- Aufgrund der hohen Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs ist ein geeigneter Lärmschutz nachzuweisen.

- Die Nutzung auf dem bigpark-Areal (Gewerbegebiet, teilweise Logistik) wird nicht verändert. Für das DLW-Areal ist deshalb ggf. ein baulicher Lärmschutz in Form von störungsunempfindlichen Nutzungen vorzusehen.
- Da der Lärmschutz in den Randbereichen Voraussetzung für eine Wohnnutzung im Innenbereich darstellt, wird auf eine gute Realisierbarkeit großen Wert gelegt. Hierbei können alternative Lösungsvorschläge in Bezug auf Nutzung oder schalltechnische Maßnahmen erarbeitet werden.
- Entsprechend der geplanten Anzahl an Wohnungen ist ein Kindergarten mit Freifläche vorzusehen.
- Durchgrünung des Gebiets inkl. Spiel- und Freiflächen.
- Versorgung des Gebiets durch kleinere, fußläufig gut angebundene Ladeneinheiten („EZH-Kleinzentrum“), keine autoaffinen / großflächigen Einzelhandelsangebote.

Erschließung

- Zur äußeren Erschließung des Gebiets wird ein im Vorentwurf geplanter Vollanschluss im Süden an die ausgebaute Stuttgarter Straße (B27) vorgegeben. Dieses Erschließungskonzept ermöglicht eine Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommens aus dem DLW-Areal von bis zu 7.500 Kfz/Tag (Zu- und Ausfahrt). Eine alternative Erschließung ist möglich, sofern nachgewiesen wird, dass der Verkehr leistungsgerecht abgewickelt werden kann.
- Es besteht ein Überfahrtsrecht zugunsten des bigpark-Areals inkl. Rangierbereichen für LKW entlang der Nordgrenze des DLW-Areals; diese Flächen sind freizuhalten.
- Zugunsten des DLW-Areals besteht ein Überfahrtsrecht auf dem bigpark-Areal über die Rampe hinter dem Fast-Food-Restaurant bis zum Knotenpunkt Stuttgarter Straße / Schöllerstraße. Das Überfahrtsrecht soll nicht als HAUPTerschließung herangezogen werden, kann jedoch für die nördlichen Teilbereiche und/oder als Überlauf berücksichtigt werden. Dabei sollte das künftige Verkehrsaufkommen der nördlichen Teilbereiche, die ggf. über die Rampe erschlossen werden, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.000 Kfz/Tag nicht überschreiten. Ein Durchfahren durch das Gebiet ist in geeigneter Weise zu unterbinden.
- Die Unterführung unter dem Bahnbogen nach Nordosten soll für eine verbesserte Fuß- und Radwegeverknüpfung der nordöstlichen Stadteile herangezogen werden. Eine Durchfahrt für Busse ist ebenfalls vorzusehen, derzeit jedoch nicht für Kfz oder Lkw.

Über die genannten Planungsvorgaben und die beschriebenen Rahmenbedingungen hinaus sind im Rahmen der Bürgerbeteiligung weitere Punkte diskutiert worden, welche für die Planung herangezogen werden können (siehe Anlage 05.03).

4 VERFAHREN

4.1 Ausloberin und Auftraggeber

Ausloberin:
Stadt Bietigheim-Bissingen
Stadtentwicklungsamt
Bahnhofstraße 1
74321 Bietigheim-Bissingen
www.bietigheim-bissingen.de
www.bogenviertel.de

Auftraggeber:
Westside City Immobilien GbR
Stuttgarter Straße 75
74321 Bietigheim-Bissingen

4.2 Verfahrenskoordination und -betreuung

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Shanghaiallee 6
20457 Hamburg
fon: +49 (0) 40/7070807-0
fax: +49 (0) 40/7070807-80
www.luchterhandt.de
bogenviertel@luchterhandt.de

4.3 Verfahrensart

Der Wettbewerb wird als offener städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Regelungen der RPW 2013 zugrunde. Im Wettbewerb wird eine Preisgruppe nach Beurteilung der Entwürfe durch ein Preisgericht ausgewählt.

Die Preisgruppe wird im Anschluss des offenen städtebaulichen Wettbewerbs zu einem Realisierungswettbewerb eingeladen. Alle Teilnehmer/-innen der Preisgruppe verpflichten sich, zur Teilnahme am eingeladenen städtebaulich-verkehrsplanerischen Realisierungswettbewerb.

Für den Realisierungswettbewerb wird eine Teilnehmerzahl von bis zu sieben angestrebt.

Das Verfahren bleibt bis zum Abschluss des Wettbewerbs anonym.

4.4 Wettbewerbsaufgabe

Die Stadt Bietigheim-Bissingen plant die Nachnutzung des ehemaligen DLW-Areals in der Nähe des Bahnhofs, um neue Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen. Gemäß dem seit vielen Jahren in Bietigheim-Bissingen verfolgten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll mit der städtebaulichen Neuordnung des DLW-Areals langfristig die nachhaltige Stadtentwicklung an einer zentralen Stelle im Stadtgebiet fortgeführt und Flächenangebote für verschiedene Nutzungen entwickelt werden. Das DLW-Areal besitzt

aufgrund seiner Flächengröße, seiner zentralen Lage und seines industrie- und stadtgeschichtlichen Hintergrunds eine hervorgehobene Bedeutung für die Stadtentwicklung. Das Wettbewerbsverfahren findet dabei unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Bereits vor der Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs wurden die Bürgerinnen und Bürger einbezogen. Es fanden bislang eine erste Informationsveranstaltung am 23. Mai 2017 sowie geführte Rundfahrten über das Gelände am sogenannten „Bähnlestag“ am 22. Juli 2017 statt.

4.5 Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung der Auslobung wurde vom zuständigen Wettbewerbsausschuss der Baden-Württembergischen Architektenkammer unter der Registrierungs-Nr. **XXXXXX** bestätigt. Mit ihrer Teilnahme erkennen die Teilnehmenden den Inhalt des Verfahrens an.

4.6 Wettbewerbssprache

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

4.7 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt ist, wer nach den Gesetzen der Länder (in den EWR-Mitgliedsstaaten sowie in der Schweiz) berechtigt ist, die Berufsbezeichnung Stadtplaner/-in bzw. Architekt/-in oder Ingenieure/-innen, die auf dem Gebiet der Verkehrsplanung tätig sind (Verkehrsplaner/-in) zu tragen oder nach den einschlägigen EG-Richtlinien berechtigt ist, in der Bundesrepublik Deutschland als Stadtplaner/-in bzw. Architekt/-in oder Verkehrsplaner/-in tätig zu werden. Juristische Personen sind zugelassen, wenn sie für die Durchführung der Aufgabe einen Verantwortlichen mit entsprechender Qualifikation benennen. Bewerbungsgemeinschaften mit Stadtplaner/-innen bzw. Architekt/-in und Verkehrsplaner/-innen sind zwingend vorgeschrieben. Eine Beratung durch Landschaftsplaner/-innen wird empfohlen.

Jedes Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft muss die geforderte Berufsqualifikation nachweisen; dies gilt auch bei Beteiligung von freien Mitarbeiter/-innen – die im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften. Mitglieder von Bewerbungsgemeinschaft sowie freie Mitarbeiter/-innen, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt sind, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Wer am Tage der Auslobung bei einem/r Teilnehmer/-in angestellt ist oder in anderer Form als Mitarbeiter/-in an dessen Wettbewerbsarbeit teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen. Jede/r Teilnehmer/-in hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Verantwortung. Bei der Abgabe der Wettbewerbsarbeiten sind in der Verfassererklärung sämtliche am Wettbewerb beteiligten Mitarbeiter/-innen mit Vor- und Zuname zu benennen. Jedes Büro darf sich nur mit einem Entwurf am Wettbewerb beteiligen. Ein Auftragsversprechen gegenüber beratenden Fachplaner/-innen ist nicht gegeben.

4.8 Preisgericht

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:

- Dipl.-Ing. Matthias Schuster, LEHEN drei, Stuttgart
- Dipl.-Ing. Joachim Raab, o5 architekten, Frankfurt am Main
- Prof. Dr. Dieter Maurmaier, MAP, Stuttgart
- Dipl.-Ing. Christoph Schonhoff, nsp, Hannover
- Dipl.-Ing. Andrea Schwarz, Leiterin Stadtentwicklungsamt

Stellvertretende Fachpreisrichter:

- Dipl.-Ing. Erwin Wirth, Verkehrsplaner, Großsachsenheim
- Dipl.-Ing. Steffen Speidel, Abteilungsleiter Stadt- und Hochbauplanung

Stimmberechtigte Sachpreisrichter

- Jürgen Kessing, Oberbürgermeister
- Joachim Kölz, Bürgermeister
- Markus Oswald, OSWA
- Jan Watzl, OSWA

Stellvertretende Sachpreisrichter

- Werner Klimpel, Leiter Baurechtsamt
- Roswitha Ott, Leiterin Bauhof u. Stadtgärtnerei
- Werner Oswald, OSWA

4.9 Sachverständige und Berater

- Vertreter CDU-Fraktion
- Vertreter SPD-Fraktion
- Vertreter FW-Fraktion
- Vertreter GAL-Fraktion
- Vertreter FDP-Fraktion
- N.N., Fraunhofer-IAO, Stuttgart (Mobilitätskonzepte)

Die Ausloberin behält sich vor, im Verfahren weitere Sachverständige zu benennen.

4.10 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch das büro luchterhandt in Zusammenarbeit mit der Ausloberin durch folgende Vorprüfer:

- N.N., Büro Luchterhandt
- N.N., Büro Luchterhandt
- Carina Groß, Stadtentwicklungsamt
- Tobias Schunn, Stadtentwicklungsamt
- Hans Reimer, OSWA

4.11 Arbeitsunterlagen

Im Rahmen des Wettbewerbs werden den Teilnehmer/-innen folgende Unterlagen und digitalen Kartengrundlagen sowie sämtliche Materialien in digitalisierter Form zur Verfügung gestellt:

01 Auslobungsbroschüre

02 Plangrundlagen

02.01 Grundlagenplan dwg/pdf

02.02 Luftbilder pdf

02.03 Modellgrundlage

03 Bestehendes Planungsrecht

03.01 Flächennutzungsplan (Auszug)

04 Ergänzende Informationen zum Wettbewerbsgebiet

04.01 Schalltechnische Bewertung (Auszüge)

04.02 Analyse des Bestandsverkehrs

04.03 Erschließungsvariante Vollanschluss Süd (Skizze)

04.04 Zu berücksichtigende Geh- und Fahrrechte

04.04 Vorhandene Leitungen und Leitungsrechte

04.05 Grundrisse und Ansichten des Verwaltungsgebäudes

05 Dokumentation des Beteiligungsverfahrens

05.01 Präsentationen Bürgerinfo vom 23.05.2017

05.02 Dokumentation „Bähnlestag“ vom 22.07.2017

05.03 Gesammelte Anregungen der Bürger/-innen

06 Fotodokumentation

06.01 Aktuelle Fotos

06.02 Historische Fotos

07 Vordrucke und Vorgaben

07.01 Berechnungsbogen Flächen

07.02 Verfassererklärung

07.03 Einverständniserklärung

07.04 Farbvorgaben für Flächenprüfpläne

07.05 Erläuterungsbericht

07.06 Verzeichnis eingereicherter Unterlagen

07.07 Ordnerstruktur für digitale Daten

Sämtliche im Verfahren zur Verfügung gestellten Unterlagen sind ausschließlich für die Bearbeitung der gestellten Aufgabe zu verwenden und vertraulich zu behandeln.

4.12 Geforderte Leistungen

Folgende Informationen sind auf den Wettbewerbsplänen darzustellen:

- übergeordnetes Entwurfskonzept in freier Darstellung
- städtebaulicher Entwurfsplan (M 1:1.000)
- Schwarzplan (M 1:2.000)
- Skizzenhafte perspektivische Darstellung (Ausschnitt)
- Lageplan als Dachaufsicht mit Angaben zur Anzahl der Geschosse, der Gliederung der Freiräume sowie der Erschließungssystematik und Wegeführung (M 1:2.000)
- Nutzungskonzept
- Piktogramme zu den Themen Erschließung, Stellplätze, Freiraum (öffentlich, gemeinschaftlich, privat; Vernetzung zur Umgebung), Nutzungen
- Modell (M 1:1.000), gefordert sind weiß lackierte städtebauliche Massenmodelle. Die Modellbauplatte wird im Rahmen des Kolloquiums ausgegeben.

Folgende Informationen sind gesondert darzustellen:

- Erläuterungsbericht (Vordruck max. 2 DIN-A4-Seiten)
- Ausgefüllte Flächenberechnung (GFZ, GRZ, Geschoszahl, BGF, Anzahl der Wohneinheiten (insgesamt)), Zahl der Wohnungen (in m^2 BGF/Wohnung/Gewerbe/Dienstleistung) (als Vordruck), Nachvollziehbarkeit in einem Plan
- Erschließungskonzept mit überschlägigen Kapazitätsnachweisen der Anschlussknoten zur B 27
- Mobilitätskonzept
- Verfassererklärung
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Einverständniserklärung
- Nachweis der Teilnahmeberechtigung in Kopie

Formale Vorgaben:

- 2 Sätze Präsentationspläne, max. 2 Pläne DIN A0 (Hochformat) gerollt
- 1 Satz Präsentationspläne als DIN A3 Verkleinerung
- 1 schematische perspektivische Darstellung (nicht gerendert) des Wettbewerbsgebiets (Vogelflugperspektive, frei wählbar), fotorealistische Darstellungen werden verhängt
- Erläuterungsbericht, maximal 2 Seiten DIN A4 (doc/pdf)
- Vordrucke (DIN A4)
- Flächenplan (DIN A3)
- Erschließungskonzept (DIN A3 / A4)
- Mobilitätskonzept (max. 2 DIN-A4-Seiten)
- Verfassererklärung mit Teilnahmeberechtigung und Einverständniserklärung jeweils in einem separaten mit der Kennzahl und dem Inhalt beschrifteten, verschlossenen Umschlag
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen, mit Ausnahme der Verfassererklärung, Teilnahmeberechtigung und Einverständniserklärung, auf CD (Standardgröße: Durchmesser 12 cm) in folgenden Datei-Formaten: Pläne (dxf/dwg) und (pdf/tif) (250 dpi, CMYK-Modus, Planlayout in Originalgröße), Flächenpläne (dxf/dwg) und (pdf/tif), Vordrucke (doc/xls/pdf), Berechnungsbögen (xls/pdf).

4.13 Beurteilungskriterien

- Qualität des städtebaulichen Konzepts:
Grundidee, Maßstäblichkeit der Bebauung, Vielfalt der Gebäudetypologien, Gestaltqualität der Baukörper, Einbindung in den stadträumlichen Kontext, Adressbildung, Unverwechselbarkeit, Sichtbeziehungen, Nutzungskonzept, Unterstützung des Umweltverbundes, Erreichen der Barrierefreiheit
- Qualität des freiraumplanerischen Konzepts:
Grundidee, Maßstäblichkeit der Freiräume, Vielfalt und Zonierung der öffentlichen und privaten Freiräume, vielfältige Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit des Gesamtkonzeptes, Freiraumverbindungen/Anschlüsse, städtebauliche und freiräumliche Verflechtung
- Qualität des hochbaulichen Konzepts:
Nutzungsmöglichkeiten und Funktionalität, Gebäudetiefen, Belichtung, Blickbeziehungen, Qualität der privaten Freiräume, Erreichen der Barrierefreiheit
- Qualität des Erschließungs- und Mobilitätskonzepts:
Grundidee, funktionale Ausformung der inneren Erschließung, Einbindung in das bestehende Wegekonzzept, Konzept für den ruhenden Verkehr, Erreichen der Barrierefreiheit, Rad- und Fußverkehr, Leistungsfähigkeit der Verkehrsplanung, Ideen zur Mobilität
- Qualität des Wohnungsbaus:
Vielfalt des möglichen Angebots, Familieneignung, Belichtung, Blickbeziehungen, Qualität der privaten Freiräume
- Wirtschaftlichkeit:
Ausnutzungskennziffern, Realteilbarkeit, Erschließungsaufwand, Vermarktbarkeit
- Beitrag zum energetisch optimierten Bauen:
Ökologische Grundkonzeption, Ausrichtung der Bebauung, Flächeneffizienz, Umweltverträglichkeit,

Die Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf deren Wertigkeit. Bindende Vorgaben (Ausnahme: Abgabefristen) bestehen nicht.

4.14 Aufwandsentschädigung und Preisgelder

Die Ausloberin stellt folgende Wettbewerbssumme für die Preisgruppe bereit: Gesamtsumme 100.000,- EUR (netto). Diese Summe wird als Aufwandsentschädigung zu je gleichen Teilen an die ausgewählten Büros (bzw. Bewerbergemeinschaften) der Preisgruppe (bis zu sieben Büros) ausgeschüttet, sofern die in der Auslobung definierten Leistungen erfüllt wurden und der Beitrag zur Wertung zugelassen wurde.

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Aufteilung der Preissumme beschließen.

4.15 Weitere Beauftragung

Es wird eine Preisgruppe nach Beurteilung der Entwürfe durch ein unabhängiges Preisgericht für den eingeladenen Realisierungswettbewerb ausgewählt. Für den Realisierungswettbewerb wird eine Teilnehmerzahl von bis zu sieben angestrebt.

4.16 Rückfragen und Rückfragenkolloquium

Rückfragen können schriftlich an das wettbewerbsbetreuende Büro (Brief, Fax, Email) bis zum XX.XX.2018 12:00 Uhr gestellt werden. Die Rückfragen werden im Rahmen des Rückfragenkolloquiums am XX.XX.2018 beantwortet. Die Teilnahme am Kolloquium wird dringend empfohlen. Die Ausgabe des Modells erfolgt beim Kolloquium. Die Beantwortung der Rückfragen wird voraussichtlich in der X. KW versandt.

4.17 Abgabetermin

Die geforderten Leistungen (Modell ausgenommen) sind bis zum XX.XX.2018 bis 16 Uhr im büro lucherhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, vollständig einzureichen.

Das Modell ist bis zum XX.XX.2018, bis 12 Uhr im Stadtentwicklungsamt in der Bahnhofstraße 1, in 74321 Bietigheim-Bissingen abzugeben.

Pläne, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das oben stehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Teilnehmer/-innen haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Preisgerichtsentscheidung aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzutragen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem oder der Teilnehmer/-in zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

4.18 Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsbeiträge sind anonym einzureichen. Die Pläne, das Modell und alle weiteren eingereichten Schriftstücke und Unterlagen sind mit einer Kennzahl aus sechs Ziffern (innerhalb eines Rahmens von maximal 5 cm Breite und 2 cm Höhe) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen beziehungsweise in das dafür vorgesehene Feld einzutragen. Die CD ist ebenfalls mit der Kennzahl zu versehen. Die Verfassererklärung ist separat in einem undurchsichtigen, mit der Kennzahl versehenen, verschlossenen Kuvert einzureichen.

4.19 Preisgericht

Das Preisgericht tagt in der XX. KW 2018. Das Preisgericht wählt bis zu sieben Teilnehmer/-innen für die Teilnahme am eingeladenen Realisierungswettbewerb aus. Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Zahl der ausgewählten Teilnehmer/-innen ändern. Die Anonymität der Arbeiten wird nach dem Preisgericht aufgehoben. Die ausgewählten Teilnehmer/-innen werden durch die Ausloberin oder den Verfahrensbetreuer informiert und erhalten über diesen das Protokoll zur Preisgerichtssitzung.

4.20 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und Ausstellung der Arbeiten

Allen Teilnehmer/-innen und den Mitgliedern des Preisgerichtes wird das Ergebnis nach Beendigung der Jurysitzung bekannt gegeben. Die Gründe der Entscheidung und die Beurteilungen durch das Preisgericht erfahren alle Teilnehmer/-innen aus dem anschließend zugesandten Preisgerichtsprotokoll. Der Ausloberin

beabsichtigt, alle Wettbewerbsarbeiten öffentlich auszustellen. Die Ausstellungstermine und -orte werden gesondert bekannt gegeben.

4.21 Anschließender städtebaulich-verkehrsplanerischer Realisierungswettbewerb

Im Anschluss des Wettbewerbs wird ein eingeladener städtebaulich-verkehrsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Hierzu wird die Preisgruppe des offenen Wettbewerbs eingeladen. Für den Realisierungswettbewerb wird eine Teilnehmerzahl von bis zu sieben angestrebt.

Die Bergergemeinschaften aus dem Wettbewerb aus Stadtplanern/-innen mit Verkehrsplanern/-innen müssen bestehen bleiben.

Zur Vorbereitung des eingeladenen Realisierungswettbewerb ist eine Planungsmesse vorgesehen, hier sollen die eingeladenen Teilnehmer/-innen ihren Zwischenstand der Entwurfsansätze vorstellen und in den Dialog mit der Öffentlichkeit treten. Die Öffentlichkeit soll über eine Planungsmesse intensiv am Wettbewerbsverfahren beteiligt werden. Die daraus resultierenden Ergebnisse fließen in die Auslobung zum Realisierungswettbewerb ein.

Die aktive Mitwirkung an der Planungsmesse ist für alle eingeladenen Bergergemeinschaften nach Abschluss des offenen Wettbewerbs verpflichtend. Die gegenseitige Kenntnisnahme der Lösungsvorschläge der teilnehmenden Planungsbüros untereinander ist hier nicht ausgeschlossen.

4.22 Verstöße gegen das Verfahren

Die Wettbewerbsteilnehmenden können unbeschadet des Rechts auf Nachprüfung durch die Vergabekammer Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Im Rahmen einer solchen Rüge sind Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge nicht möglich. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

4.23 Nachprüfungsverfahren

Regierungspräsidium Karlsruhe
Vergabekammer Baden-Württemberg
Kapellenstraße 17
76131 Karlsruhe

Tel.: 0721 926 - 4049

Fax: 0721 926 - 3985 E-Mail: poststelle@rpk.bwl.de

4.24 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen der prämierten Arbeiten gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Sie können von dieser an einen Dritten übertragen werden. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleiben bei den Verfassern. Die Ausloberin ist jedoch berechtigt, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu veröffentlichen, wobei die Namen der Verfasser genannt werden müssen.

4.25 Rücksendung der Arbeiten

Soweit die Arbeiten nicht in das Eigentum der Ausloberin übergegangen sind, müssen sie nach Abschluss des Verfahrens innerhalb von zwei Wochen nach Beendigung der Ausstellung abgeholt werden. Der Ort der Abholung wird allen Wettbewerbsteilnehmer(n)/-innen rechtzeitig bekannt gegeben. Innerhalb von 14 Tagen nach Ende der Ausstellung werden nicht abgeholte Arbeiten auf Anfrage zurück gesendet. Für im Falle eines Rückversands entstandene Verluste oder Beschädigungen an den Arbeiten wird keine Haftung übernommen.

4.26 Rechnungsadresse

Die Rechnungen über zugeteilten Preissummen können nach Abschluss des Verfahrens an die Ausloberin gestellt werden. Bitte reichen Sie die Rechnungen über das büro luchterhandt ein. Neben der Vergütung der Aufwandsentschädigung besteht kein weiterer Anspruch auf die Erstattung sonstiger Ausgaben und Aufwendungen (zum Beispiel Fahrt- und Reisekosten).

Rechnungsempfänger:
Westside City Immobilien GbR
Stuttgarter Straße 75
74321 Bietigheim-Bissingen

über
büro luchterhandt
Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

4.27 voraussichtliche Terminkette

offener städtebaulicher Wettbewerb

2. KW 2018	Bereitstellung der Auslobung inkl. Anlagen
4. KW 2018	Frist für schriftliche Rückfragen
6. KW 2018	Rückfragenkolloquium
7. KW 2018	voraussichtlicher Versand des Rückfragenprotokolls
11. KW 2018	Abgabe der Pläne (Poststempel)
12. KW 2018	Abgabe der Modelle (Poststempel)
15./16. KW 2018	Preisgerichtssitzung

Im Anschluss öffentliche Ausstellung der Arbeiten

20. KW 2018	öffentliche Planungsmesse
-------------	---------------------------

eingeladener städtebaulicher-verkehrsplanerischer Realisierungswettbewerb

30. KW 2018	Bereitstellung der Überarbeitungshinweise
32. KW 2018	voraussichtliche Frist für schriftliche Rückfragen
33. KW 2018	voraussichtlicher Versand des Rückfragenprotokolls

40. KW 2018 Abgabe der Pläne (Poststempel)
41. KW 2018 Abgabe der Modelle (Poststempel)
45. KW 2018 Preisgerichtssitzung

Im Anschluss öffentliche Ausstellung der Arbeiten