

# EINGELADENER STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB NACHNUTZUNG DES GÜTERBAHNHOFSGELÄNDES IM STADTTTEIL ÖTLINGEN

Stand 03.12.2019

## AUSLOBUNG

### AUSLOBERIN:

GROSSE KREISSTADT  
KIRCHHEIM UNTER TECK

vertreten durch die  
Oberbürgermeisterin Angelika Matt-Heidecker  
Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

### BETREUER:

MADER ARCHITEKTEN  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Straifstraße 2 - 4, 70597 Stuttgart  
Telefon (0711) 765 38 69

---

### TERMINPLAN:

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| • Ausgabe der Unterlagen              | bis 03.02.2020 |
| • Teilnahmeerklärung                  | bis 13.02.2020 |
| • Schriftliche Rückfragen             | bis 26.02.2020 |
| • Verpflichtendes Eingangs-Kolloquium | 28.02.2020     |
| • Abgabe der Arbeiten                 | 14.05.2020     |
| • Sitzung des Preisgerichts           | 19.06.2020     |
| • Pressekonferenz                     | 20.06.2020     |
| • Ausstellung (geplant)               | 20.06.2020     |

## 1 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Ziel des Wettbewerbs

Die Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck arbeitet seit vielen Jahren daran, der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum entgegen zu kommen und verwirklicht auf städtischen Flächen Projekte für neue Formen des kostengünstigen, flächensparenden und ökologischen Bauens. Um der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, werden dafür Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt.

Eine weitere Möglichkeit hierfür ergibt sich durch die Nachnutzung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes im Stadtteil Ötlingen.

Für diese etwa 2,5 ha große Baufläche unmittelbar an der S-Bahn-Haltestelle soll ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, das eine Bebauung einzelner Baufelder mit unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglicht. Auf dieser Grundlage soll kostengünstiger Wohnungsbau bei guter Architektur und hoher stadträumlicher Qualität umgesetzt werden.

Über diesen Wettbewerb soll die stadträumliche und architektonische Qualität im Sinne der Stadt Kirchheim unter Teck und der späteren Erwerber sichergestellt werden.

### 1.2 Ablauf des weiteren Verfahrens

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Wettbewerbs wird die Stadt Kirchheim unter Teck einen Bebauungsplan erstellen, in dem die Erschließung des geplanten Quartiers geregelt wird und Baugrundstücke definiert werden.

Für die Realisierung einzelner Projekte, die nicht unmittelbar durch die Stadt Kirchheim unter Teck in eigener Trägerschaft veranlasst werden, wird im Anschluss nach den Vorgaben eines oder mehrerer von der Jury empfohlener Entwürfe nach geeigneten Investoren / Bauherren gesucht.

Diese sollen nach den oben genannten Zielen und im Einvernehmen mit der Stadt Kirchheim unter Teck dann die Wohneinheiten auf eigenes Risiko erstellen und vermarkten. Die Baugrundstücke werden von der Stadt zu einem gutachterlich festgestellten Preis abgegeben. Ein Teil der Fläche kann ggf. auch Baugemeinschaften oder privaten Bauherren zur Verfügung gestellt werden.

## **2 VERFAHRENSART**

### **2.1 Form des Verfahrens**

Es findet ein eingeladenener Wettbewerb in Anlehnung an die RPW 2013 statt.

### **2.2 Gegenstand des Wettbewerbs**

Aufgaben des Wettbewerbs sind das Entwickeln eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts und der Nachweis von Gebäudestrukturen, in denen unterschiedliche Wohnformen und Standards realisiert werden können.

### **2.3 Verfahrenssprache**

Die Sprache des Wettbewerbs und des späteren Umsetzungsverfahrens ist deutsch.

### **2.4 Verfahrensstufen**

Die Lösung der gestellten Aufgaben soll innerhalb einer einzigen Stufe erreicht werden.

### **2.5 Verfahrensform**

anonym

### **2.6 Teilnahmeberechtigung**

Zugelassen sind ausschließlich die unter 3.2 namentlich genannten Architekturbüros.

### 3 VERFAHRENSBETEILIGTE

#### 3.1 Ausloberin

Ausloberin ist die Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Angelika Matt-Heidecker.

Verfahrensbetreuer sind MADER ARCHITEKTEN Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Büro für Stadt- und Regionalplanung, Projektbetreuung und Architektur  
Straifstraße 2 - 4, 70597 Stuttgart, Telefon (0711) 7 65 38 69, Fax (0711) 7 65 38 44  
Mail [mader@mader-architekten.de](mailto:mader@mader-architekten.de) .

#### 3.2 Teilnehmer am Verfahren

Zur Teilnahme an diesem Verfahren sind folgende Architekturbüros eingeladen:

- Atelier Kaiser Shen Architekten PartGmbH, Stuttgart
- Bogevischs Buero Architekten & Stadtplaner GmbH, München
- Bottega + Ehrhardt Architekten GmbH, Stuttgart
- Martin Bittmann Architekt, Kirchheim unter Teck / München
- Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH, Schwarzach (Österreich)
- Laux Architekten GmbH, München
- N-V-O Nuyken von Oefele Architekten BDA und Stadtplaner PartG mbB, München
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Die Beteiligung von Landschaftsarchitekten an der Planung ist obligatorisch. Das jeweilige Büro ist mit der Teilnahmeerklärung zu benennen.

Bei Absage eines der genannten Teilnehmer bis 13.02.2020 (vgl. 3.3), behält sich die Stadt Kirchheim unter Teck vor, das Büro

- Meili, Peter GmbH, München
- als Nachrücker zur Teilnahme zuzulassen.

#### 3.3 Teilnahmeerklärung

Die Teilnahme an diesem Wettbewerb ist bis spätestens 13.02.2020 verbindlich zu erklären. Ein Vordruck für diese Erklärung liegt als Anlage bei. Die Teilnahmeerklärung ist per Post, E-Mail oder Fax **über Mader Architekten** an die Stadt Kirchheim unter Teck zu richten. Das Nachrücker-Büro wird ggf. umgehend benachrichtigt und erklärt seine verbindliche Zusage bis zum 20.02.2020.

Eine eventuelle Absage ist ebenfalls bis spätestens 13.02.2020 schriftlich zu erklären. Unabhängig davon wird das Ausbleiben einer Erklärung als Absage gewertet und führt ggf. zugunsten des "Nachrückers" zum Ausschluss aus dem Verfahren.

### 3.4 Vorprüfung und Preisgericht

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

#### 3.4.1 Fachpreisrichter

- Prof. Susanne Burger  
Landschaftsarchitektin, Freising / München
- Dipl. Ing. Matthias Hein  
Freier Architekt, Bregenz
- Dipl. Ing. Ursula Hüftlein-Otto  
Freie Architektin BDA, Stuttgart
- Dipl. Ing. Gernot Pohl  
Stadtplaner und Architekt  
Leiter Abteilung Städtebau und Baurecht, Kirchheim unter Teck
- Dipl. Ing. Ina-Maria Schmidbauer  
Freie Architektin BDA und Stadtplanerin, München
- Prof. Karin Schmid  
Freie Architektin BDA und Stadtplanerin DASL, München

#### 3.4.2 Stellvertretende Fachpreisrichterin

- Prof. Sibylle Käppel-Klieber  
Freie Architektin BDA, Stuttgart

#### 3.4.3 Sachpreisrichter

- Dr. Pascal Bader  
designierter Oberbürgermeister Kirchheim unter Teck
- Andreas Banzhaf  
Gemeinderat Kirchheim unter Teck
- Sabine Bur am Orde-Käß  
Gemeinderätin Kirchheim unter Teck
- Dieter Franz Hoff  
Gemeinderat Kirchheim unter Teck
- Marc Eisenmann  
Gemeinderat Kirchheim unter Teck

#### **3.4.4 Stellvertretende Sachpreisrichter**

- Günter Riemer  
Erster Bürgermeister, Kirchheim unter Teck
- NN (FDP)  
Gemeinderat / Gemeinderätin Kirchheim unter Teck

#### **3.4.5 Sachverständige Berater**

- Hermann Kik  
Ortsvorsteher Ötlingen, Kirchheim unter Teck

#### **3.4.6 Vorprüfung**

- Mader Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB,  
Dipl. Ing. Hans Martin Mader  
Freier Architekt BDA und Freier Stadtplaner SRL, Stuttgart

in Abstimmung mit Dipl. Ing. Dieter Mündler  
Sachgebiet Stadtplanung, Kirchheim unter Teck

## 4 WETTBEWERBSVERFAHREN

### 4.1 Unterlagen

Die Unterlagen für das Wettbewerbsverfahren (Auslobung und digitale Planunterlagen) werden den Teilnehmern bis 03.02.2020 zugesandt. Eine Schutzgebühr wird nicht erhoben.

Die Modellplatten sind am Tag des verpflichtenden Kolloquiums (28.02.2020) gegen Abgabe des von der Ausloberin ausgestellten Berechtigungsscheins kostenlos mitzunehmen.

Geliefert werden folgende Unterlagen:

1. Ausschreibungstext mit Aufgabenstellung und Planungsprogramm
2. Teilnahmeerklärung
3. CD-ROM mit
  - digitale Plangrundlage
  - Umgebungsplan mit Höhenlinien, Maßstab 1 : 1.000
  - Stadtplan
  - Schwarzplan der Umgebung
  - FNP-Ausschnitt
  - Bebauungspläne der Nachbargrundstücke
  - Bodengutachten
  - Baumbestandsplan
  - Habitatpotentialanalyse
  - Angaben zu Altlasten
  - Leitungsplan
  - Luftbild
  - Dateien der Formblätter für die Berechnungen
  - Verfassererklärung
4. gelbe Abholberechtigung für eine Modellgrundlage im Maßstab 1 : 500  
Größe ca. 110 cm x 40 cm

## 4.2 Leistungen der Teilnehmer

Jeder Teilnehmer soll sich auf 2 Blätter im Format DIN A 0 quer beschränken.

### 4.2.1 Lageplan

im **Maßstab 1 : 500** auf der Grundlage des mitgelieferten Baugebietsplans mit Darstellung der Baukörper und ihrer Dachformen, der Geschossigkeit und der Gebäudeerschließung, der Erschließungswege, der Freiflächen mit Zonierung (privat, gemeinschaftlich, öffentlich) und der Parkierung, sowie der geplanten Einteilung in real zu teilende Grundstücke.

Öffentliche Flächen und ggf. Flächen in Gemeinschaftseigentum sind zu kennzeichnen. Diese Angaben und der Nachweis der Grundstücksaufteilung sollten nachvollziehbar in einer separaten Darstellung erfolgen.

**Geländeschnitte im Maßstab 1:500**, um den topografischen Verlauf von den Bahngleisen bis zur Bebauung Reutlinger Straße (Höhenunterschied ca. 3 m) zu verdeutlichen.

### 4.2.2 Beispielhafter Quartiersausschnitt

Für einen repräsentativen Planausschnitt sind die Lösungen für den Schallschutz und die räumliche Qualität des Bebauungsvorschlags aufzuzeigen. Dazu sind für die wichtigsten Gebäudetypen im **Maßstab 1 : 200** exemplarische Grundrisse, Schnitte und Ansichten in Systemskizzen nachzuweisen. Dabei müssen das jeweilige Erschließungssystem und der Freiraumbezug im Erdgeschoss deutlich werden.

Die städtebauliche Atmosphäre ist durch eine frei wählbare Perspektivskizze zu veranschaulichen. Dies hat in Strichskizzenform zu erfolgen, kein Rendering, keine fotorealistische Darstellung!

### 4.2.3 Berechnungen

Pro Gebäudetyp sind rechnerisch auf beigefügten Formblättern nachzuweisen:  
die Grundfläche (GR)  
die Geschoßfläche (GF)  
die Anzahl der verschiedenen Wohnungs- bzw. Gebäudetypen  
der Anteil der Erschließungsflächen und der öffentlichen Freiflächen in Prozent des Planungsgebiets

Für alle Berechnungen sind auch die Gesamtsummen auszuweisen.

Außerdem sind für das Plangebiet die Erschließungsflächen (Straßen / Geh- und Radwege), sowie die Flächen der veräußerbaren Baugrundstücke der ausgewiesenen Baufelder anzugeben. Dies kann in der unter 4.2.1 genannten separaten Darstellung erfolgen.



#### 4.2.4 Modell

im **Maßstab 1 : 500** als **weißes Massenmodell** auf der vorbereiteten Modellplatte. Darzustellen sind außer den geplanten Gebäuden die Freiflächen, die Erschließungswege und die Parkierung.

#### 4.2.5 Baubeschreibung

Jeder Gebäudetyp ist kurz inhaltlich zu beschreiben. Dabei sind auch ggf. vorgesehene Besonderheiten und das gedachte Energiekonzept zu erläutern.

#### 4.2.6 Erläuterungsbericht

Max. 2 Seiten DIN A 4

- zum städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept
- zu den Gebäude- und Wohnungstypen
- zum Ökologischen Konzept

Erläuternde Skizzen sind möglich.

#### 4.2.7 Verfassererklärung

Das entsprechende Formblatt auf der Unterlagen - CD ist vollständig ausgefüllt in einem **undurchsichtigen**, verschlossenen Umschlag beizulegen. Bitte zusätzlich eine DIN A5 (quer) große, weiße Karte, auf der die Entwurfsverfasser gut lesbar verzeichnet sind, in diesen Umschlag geben. Diese Karte wird nach der Sitzung des Preisgerichts für die geplante öffentliche Ausstellung an die jeweiligen Arbeiten gehängt. **Eine offene Namensnennung führt zum Ausschluss!**

#### 4.2.8 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Sämtliche Unterlagen, die eingereicht werden, sind in einem Verzeichnis aufzuführen.

**Wichtiger Hinweis:** Von allen Plänen ist zusätzlich eine auf DIN A4 gefaltete Mehrfertigung für die Vorprüfung beizulegen.

#### 4.2.9 Digitale Fassung

Alle eingereichten Unterlagen (außer Modell) sind zusätzlich in digitaler Form (dxf oder dwg) auf einer DVD beizulegen.

### 4.3 Kennzeichnung der Arbeiten

Sämtliche eingereichten Arbeiten sind in allen Teilen durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Diese muss aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Plan bzw. Schriftstück in der rechten oberen Ecke sowie auf dem Modell angebracht sein. Sie soll insgesamt nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein.

**Hinweis:** Bitte wegen der Verwechslungsgefahr keine verfahrensbezogenen Daten, wie z.B. Abgabedatum o.ä. verwenden. Telefonnummern sollten der Anonymität wegen ebenfalls nicht benutzt werden.

### 4.4 Abgabe der Arbeiten

Die Arbeiten werden bei Mader Architekten in Stuttgart eingereicht. Sie können direkt dort abgegeben oder zugesandt werden.

**ABGABETERMIN für Pläne, schriftliche Unterlagen, DVD und Modell**  
einschließlich Verfassererklärung ist  
**Donnerstag, 14.05.2020, 17.00 Uhr (Annahmeschluss).**

#### 4.4.1 Direkteinlieferung

Wenn die Arbeiten direkt bei  
**Mader Architekten, Straifstraße 2 - 4, 70597 Stuttgart-Degerloch**  
abgegeben werden, muss dies bis zum Annahmeschluss  
am Donnerstag, 14.05.2020 um 17.00 Uhr erfolgen.

#### 4.4.2 Einlieferung per Post oder Versand

Im Falle der Einlieferung per Post oder Paketdienst gilt dieselbe Postadresse:  
**Mader Architekten, Straifstraße 2 - 4, 70597 Stuttgart.**

Als Zeitpunkt der Abgabe gilt im Fall der Einlieferung per Post oder Paketdienst der Tagesstempel bzw. Annahmevermerk vom 14.05.2020 für die Planunterlagen und für die Modelle unabhängig von der Uhrzeit.

Die Teilnehmer haben dafür zu sorgen, dass beim Postversand der Tagesstempel auf allen Versandpapieren und dem Versandgut einheitlich und leserlich aufgedruckt ist. Für den Annahmevermerk eines Paketdienstes gilt dies analog.

**Wichtiger Hinweis:** Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender ebenfalls die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

#### 4.5 Rückfragen

Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum 26.02.2020 (dort eingehend) an Mader Architekten, Straifstraße 4, 70597 Stuttgart, zu Händen von Herrn Mader, [mader@mader-architekten.de](mailto:mader@mader-architekten.de), Fax (0711) 7 65 38 44 gestellt werden.

Kennwort im Betreff: "Nachnutzung Güterbahnhofsgelände Ötlingen".

Inhaltliche Fragen werden unter Hinzuziehung von Fachpreisrichtern beantwortet. Sämtliche Fragen und Antworten werden schriftlich zusammengestellt und allen Teilnehmern voraussichtlich bis 03.03.2020 zugesandt.

#### 4.6 Kolloquium

Ein verpflichtendes Kolloquium findet am 28.02.2020 in Kirchheim unter Teck statt. Die dort gestellten und beantworteten Fragen werden protokolliert und allen Teilnehmern mit der unter 4.5 genannten Rückfragenbeantwortung zugestellt. Das Kolloquium ist für die Zeit von 13.00 - 16.00 Uhr geplant. Davor ist eine Besichtigung des Wettbewerbsgebiets durch die Teilnehmer vorgesehen. Eine separate Einladung erfolgt per Mail.

#### 4.7 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten werden entsprechend nachfolgender Beurteilungskriterien bewertet. Die Reihenfolge der Nennungen ist keine Rangfolge.

- Städtebauliche und sozialräumliche Konzeption und Einbindung in das Umfeld
- Freiraumqualität und Erschließung
- Wohnqualität
- Räumliche Qualitäten der Gebäude
- Ökologie des Gesamtkonzeptes
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs

#### 4.8 Weitere Termine

##### 4.8.1 Preisgericht

Das Preisgericht tagt voraussichtlich am 19.06.2020.

##### 4.8.2 Pressekonferenz

Es ist vorgesehen, die Arbeiten am 20.06.2020 um 11.00 Uhr der Presse vorzustellen.

##### 4.8.3 Ausstellung

Es ist geplant alle Arbeiten am 20.06.2020 nach der Pressekonferenz bis zum Abend für die interessierte Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Der Ort und die genauen Öffnungsdauer werden rechtzeitig bekannt gegeben.

## 4.9 PREISE UND BEARBEITUNGSHONORARE

### 4.9.1 Preise

1. Preis:	5.000,- €
2. Preis:	4.000,- €
3. Preis:	2.000,- €

---

Preissumme	11.000,- €
------------	------------

jeweils zzgl. MwSt.

### 4.9.2 Bearbeitungsgebühr

Jeder Teilnehmer, der eine vollständige Arbeit termingerecht abgeliefert, erhält eine

Bearbeitungsgebühr von	4.000,- €
------------------------	-----------

---

Honorarsumme	32.000,- €
--------------	------------

zzgl. MwSt.

### 4.9.3 Summe der Preise und Honorare

43.000,- € zzgl. MwSt.

### 4.9.4 Umverteilung

Sollte ein Teilnehmer keine Arbeit abgeben, wird die dadurch entfallende Bearbeitungsgebühr der Preissumme hinzugerechnet.

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

## 5 WEITERE BEARBEITUNG UND URHEBERRECHT

### 5.1 Mögliche Beauftragung

Unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts wird die Stadt Kirchheim unter Teck auf der Grundlage der eingereichten Arbeiten die notwendigen Anpassungen des Planungsrechts durch Aufstellung eines Bebauungsplans vornehmen.

Die Stadt Kirchheim unter Teck beabsichtigt, einen der Preisträger mit der Ersatzbebauung für das städtische Wohngebäude zu beauftragen.

Für die Realisierung des restlichen Quartiers sollen Baugrundstücke an mehrere Investoren, Einzelbauherren oder Baugruppen veräußert werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass die Qualität der Entwürfe umgesetzt wird. Deshalb wird sich die Stadt Kirchheim unter Teck dafür einsetzen, dass die Investoren / Bauherren mit den seitens des Preisgerichtes empfohlenen Teilnehmern zusammenarbeiten. Sie wird die beteiligten Büros bevorzugt behandeln, wenn sie sich mit einem Bauträger um die Realisierung eines Projektes bewerben.

### 5.2 Nutzung der Arbeiten

Die Teilnehmer räumen der Stadt Kirchheim unter Teck die uneingeschränkte Nutzung der Arbeiten zum Zwecke der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein. Für eine weitergehende Nutzung der Arbeiten und das Recht zur Veröffentlichung gelten die Regelungen im Sinne der RPW in § 8 (3).

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

### 5.3 Einsprüche

Die Entscheidung des Preisgerichtes ist endgültig. Teilnehmer des Wettbewerbs können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Protokolls des Preisgerichtes bei der Ausloberin rügen. Die Ausloberin trifft seine Feststellungen im Benehmen mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kirchheim unter Teck.

Diese Ausschreibung wurde in Kirchheim unter Teck erstellt und am 11.12.2019 freigegeben.

Ausloberin:

GROSSE KREISSTADT  
KIRCHHEIM UNTER TECK

vertreten durch die  
Oberbürgermeisterin Angelika Matt-Heidecker  
Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

Betreuer:

MADER ARCHITEKTEN  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Straifstraße 2 - 4, 70597 Stuttgart  
Telefon (0711) 765 38 69

## 6 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wettbewerbsgebiet hat nach dem Bruchfall des Güterbahnhofs ein immer schlechteres Image aufgebaut. Nunmehr soll dieser zentrale Bereich mit S-Bahn-Anschluss seiner übergeordneten Bedeutung gemäß aufgewertet werden und neue Strahlkraft gewinnen.

### 6.1 Zielsetzungen

Durch diesen Wettbewerb soll geprüft werden, wie auf diesen in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Haltestelle gelegenen Bauflächen ein differenziertes Wohnungsangebot zu erschwinglichen Preisen realisiert werden kann. Darüber hinaus werden Vorschläge für eine standortsverträgliche Nutzungsmischung (sozial und gewerblich) erwartet. Als öffentliche/soziale Nutzungen sind eine Stadtteilbibliothek und eine Kinderbetreuungseinrichtung denkbar. Privatwirtschaftlich ist an nicht störende Kleinbetriebe oder Werkstätten gedacht.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist auch in Kirchheim unter Teck stark ausgeprägt. Während sich in der Kernstadt Kirchheims zurzeit bereits höher verdichtete Projekte - auch im Geschossbau - in der Umsetzung befinden, sieht man im Bereich des früheren Güterbahnhofs Ötlingen die Möglichkeit auch die Nachfrage nach real geteilten Grundstücken für Einfamilienhäuser zu befriedigen. Dies sollte natürlich ebenfalls in flächensparender Bauweise erfolgen.

Neben Flächen für Miet- und/oder Eigentumswohnungen im Geschossbau, sollen deshalb auch Grundstücke für gereichte Häuser oder andere flächensparende Individualbauformen angeboten werden.

### 6.2 Planungsgebiet und Bauflächen

Mit Ausnahme des alten Bahnhofs Ötlingen ist das gesamte Planungsgebiet im Besitz der Stadt Kirchheim unter Teck.

Das städtische Wohngebäude Reutlinger Straße 13 - 15 befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, ist aber auch in seiner Struktur nicht mehr zeitgemäß. Deshalb soll an geeigneter Stelle eine Ersatzbebauung vorgeschlagen werden.

Alle übrigen Flächen stehen für die Planung uneingeschränkt zu Verfügung. Insbesondere soll die Lagerhalle Uracher Straße 87 abgebrochen werden, so dass das Flurstück 1168/13 frei überplanbar ist.

Das stadtbildprägende Gebäude Uracher Straße 71, der ehemalige Bahnhof, ist in Privatbesitz und wird auch von den Eigentümern selbst genutzt. Dennoch sollen - quasi als Ideenteil des Wettbewerbs - auch Vorstellungen zum künftigen Nutzung mit diesem Grundstück unter Erhalt des historischen Bahnhofsgebäudes entwickelt werden. Auf der Grundlage dieser Vorschläge wird sich die Stadt mit den Eigentümern über die weitere Entwicklung verständigen.

### 6.3 Schallschutz

Unmittelbar südwestlich des Planungsgebiets verläuft die S-Bahn-Strecke in Richtung Stuttgart. Auf dieser Trasse ist zurzeit auch noch ein Güterverkehr ins Lenninger Tal zugelassen. Auch wenn dieser inzwischen keine Rolle mehr spielt, und möglicherweise künftig ganz aufgegeben werden könnte, ist der Bahnlärm bei der Planung noch zu berücksichtigen.

Es werden deshalb Vorschläge zur Lösung dieser Problematik erwartet, sei es durch entsprechende Nutzungsanordnung, durch Grundrissgestaltung oder durch vertragliche Lärmschutzanlagen. Eine Lärmschutzwand ist nicht vorgesehen. Die DIN 4109 soll Beachtung finden.

### 6.4 Ökologie / Ressourceneffizienz

Gewünscht ist allgemein ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine flächensparende Gebäudestellung. In kompakten Grundstückszuschnitten wird auch ein guter Beitrag gesehen, die absoluten Kosten für die späteren Erwerber zu reduzieren.

Die Stadt Kirchheim unter Teck möchte allerdings den ökologischen Anspruch nicht auf den schonenden Umgang mit den knappen Flächenressourcen beschränken, sondern diesen auch auf die Gebäude selbst ausgedehnt sehen.

Neben einer energieeffizienten Bauweise hat der Einsatz regenerativer Energien einen hohen Stellenwert. Die Stadt Kirchheim unter Teck erwartet Konzepte, die dem Stand von Wissenschaft und Technik entsprechen, und Fragen des nachhaltigen Energieeinsatzes berücksichtigen. Eine Nahwärmeversorgung des Plangebietes soll erfolgen. Deshalb soll ein Standort für eine Heizzentrale (Raumbedarf 100 - 150 qm Nutzfläche, inkl. Lagermöglichkeit für einen potenziellen Brennstoff) eingeplant werden. Der Raum ist so anzuordnen, dass ein möglicher Brennstoff von außen mittels LKW angeliefert werden kann.

Die Heizzentrale soll das gesamte Wettbewerbsgebiet mit Wärme und Warmwasser versorgen, wenn es die Bebauung dies technisch zulässt. Sollten die Werte der Wärmebezugs- und Anschlussdichte zu gering sein, kann die Nahwärmeversorgung auf einen verdichteten Kernbereich beschränkt werden. Die Verlegung von Wärmeversorgungsleitungen im Gebiet sollte berücksichtigt werden.

### 6.5 Geologie

Die Teilnehmer können von einer normalen Tragfähigkeit des Untergrunds ausgehen.

Aufgrund des geologischen Aufbaus ist die Sickerfähigkeit des gewachsenen Bodens als eher schlecht einzustufen, so dass eine erhöhte Retentionswirkung nur durch entsprechende bauliche Maßnahmen erzielt werden kann.

Die Planung beeinträchtigende Grundwasserprobleme sind nicht zu erwarten.

Bezüglich möglicher Altlasten wird auf die mitgelieferten Unterlagen verwiesen, die aber keine Entwurfseinschränkung bedeuten.

## 7 PLANUNGSVORGABEN

### 7.1 Allgemeine Anforderungen

Alle Grundstücke des Realisierungsteils befinden sich in städtischem Eigentum.

Neue Grundstückszuschnitte sollen aus der Bebauungskonzeption entwickelt werden, die als Ergebnis dieses Verfahrens erwartet wird.

### 7.2 Baurecht

Die Stadt Kirchheim unter Teck wird entsprechend der Ergebnisse dieses Wettbewerbs einen Bebauungsplan aufstellen.

### 7.3 Verkehrserschließung

In der Vergangenheit wurden bereits verkehrsberuhigende Maßnahmen (z. B. in der Reutlinger Straße) durchgeführt, um die Wohnqualität des Quartiers zu verbessern. Vor diesem Hintergrund soll ein Erschließungskonzept angeboten werden, das Durchgangs- und Parksuchverkehr verhindert und stattdessen hochwertige Freiräume ermöglicht.

Auf beiden Seiten des alten Bahnhofgebäudes sind heute jeweils einige ebenerdige P+R-Stellplätze für PKWs und auf einer Seite auch für Fahrräder angeordnet. Diese Situation wird als nicht zufriedenstellend betrachtet. Es werden deshalb Vorschläge für eine bessere Lösung erwartet.

### 7.4 Ver- und Entsorgung

Für die technische Versorgung sind keine Nachweise erforderlich. Sie erfolgt nach bisheriger Planung von den vorhandenen und ggf. neu anzulegenden Straße aus.

Das Schmutzwasser wird dabei in das vorhandene Mischsystem eingeleitet. Für das Niederschlagswasser sollen jedoch - soweit möglich - Retentionsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Standplätze für die Abfallbehältnisse zur Müllentsorgung müssen gut anfahrbar und für die späteren Bewohner bequem nutzbar sind. Sammelstandorte werden nicht ausgeschlossen.



## 8 BAUPROGRAMM

### 8.1 Bautypologie

Es werden sowohl für den Geschossbau als auch für eine verdichtete Einfamilienhaus-Bebauung innovative Bauformen gesucht. Der Charakter des Eigenheims soll auch in flächensparender Dichte gewahrt bleiben.

Erwünscht sind Vorschläge für Bauformen, die angesichts der gut erschlossenen Lage an der S-Bahn-Linie Nutzungsmischungen ermöglichen.

### 8.2 Grundstücke

Es sollen für die vorgeschlagenen Bauformen real teilbare Grundstücke angeboten werden, die eine Vergabe an unterschiedliche Interessenten ermöglicht, seien es private Bauherren, Baugemeinschaften, genossenschaftliche oder freie Trägermodelle.

### 8.3 Parkierung

Stellmöglichkeiten für einen PKW und zwei Fahrräder sind für jede Wohneinheit nachzuweisen. Für gewerbliche Nutzungen wird ein angemessener Stellplatzschlüssel gemäß LBO Baden-Württemberg erwartet. Die Fahrradstellplätze sollen den Wohnungen unmittelbar zugeordnet werden, während die Parkierung des motorisierten Verkehrs in Abhängigkeit von dem gewünschten hochwertigen Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der gegebenen Topografie auch anders organisiert werden kann.

Lade-Infrastrukturen mit weitgehend regenerativen Energien für Elektromobilität und Hybridfahrzeuge sind vorzusehen.

### 8.4 Freiflächen

Es soll ein attraktives Wohnumfeld entstehen mit ausreichend großen privaten Freiflächen und öffentlichen, kompakt angeordneten Grünflächen, die gut erreichbar sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulassen.

Eine geschickte Zonierung soll mögliche Störungen vermeiden und zur Steigerung der angestrebten Aufenthaltsqualität beitragen.