

Auslobung

Ideenwettbewerb zur Schaffung von nachhaltigem und preiswertem Wohnraum



Quelle: <http://www.merkur-online.de/leben/wohnen/mini-haeuser-auf-raedern-tiny-houses-trend-in-deutschland-zr-4620381.html>

**Auslober
Epple Unternehmensgruppe Heidelberg**

Stand: 06.04.2017

Atrium
Projektmanagement
GmbH

Dominohaus
Am Echazufer 24
72764 Reutlingen
Tel 07121 927-230
Fax 07121 927-239

E-mail mail@atrium-gmbh.de
Internet www.atrium-gmbh.de

Geschäftsführer
Klaus Buck
Dipl. Ing. (FH)
Freier Architekt
Freier Sachverständiger

Sitz Reutlingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 353952

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeine Bedingungen des Wettbewerbs

1.	Allgemeines	4
2.	Auslober.....	4
3.	Wettbewerbsbetreuer.....	4
4.	Anlass, Zweck und Gegenstand des Wettbewerbs.....	4
5.	Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel, Sprache.....	4
6.	Teilnahmeberechtigung.....	5
7.	Unterlagen	5
8.	Leistungen	5
9.	Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer	7
10.	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	8
11.	Prämierung	8
12.	Abschluss des Wettbewerbs	9
13.	Termine.....	9

Teil B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

14.	Anlass und Ziel	11
15.	Rahmenbedingungen.....	12
16.	Wettbewerbsaufgabe	15

Teil C: Anlagen

Teil A: Allgemeine Bedingungen des Wettbewerbs

1. Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde.

Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs haben die Architektenkammern Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz beratend mitgewirkt.

Die Auslobung wurde bei der Architektenkammer Baden-Württemberg unter der Nummer 2017-1-06 registriert.

2. Auslober

Auslober ist die Epple Unternehmensgruppe, Vangerowstraße 2, 69115 Heidelberg, www.eppleholding.de.

3. Wettbewerbsbetreuer

Der Wettbewerb wird betreut von der Epple Projekt GmbH, Vangerowstraße 2, 69117 Heidelberg in Kooperation mit Atrium Projektmanagement GmbH, Am Echazufer 24, 72764 Reutlingen (Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Architekt Dirk Anhorn, ideenwettbewerb.hochschulabsolventen@atrium-gmbh.de).

4. Anlass, Zweck und Gegenstand des Wettbewerbs

Anlass des Wettbewerbs ist das 30-jährige Bestehen der Epple Unternehmensgruppe mit Sitz in Heidelberg.

Zweck des Wettbewerbs ist es, Absolventen der Studienrichtungen Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur bzw. Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten im Praktikum (siehe Teilnahmeberechtigung) die Möglichkeit zu bieten, im Rahmen eines Wettbewerbs darüber nachzudenken, wie der Wohnungsbau in Zukunft nachhaltig und preiswert gestaltet werden kann.

Der Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche Planung, die Gebäudeplanung und die Außenanlagenplanung für die Wohnbebauung eines innerstädtischen, ehemalig von der Universität Stuttgart genutzten Grundstücks in Stuttgart-Nord.

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

5. Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel, Sprache

Der Wettbewerb wird in einem einphasigen Verfahren durchgeführt.

Der Wettbewerb ist ein offener Ideenwettbewerb.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

6. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Hochschulabsolventen (sowohl Master- als auch Bachelorabsolventen) der Fachrichtungen Architektur, Innenarchitektur, Städtebau, Freianlagenplanung von Hochschulen in den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg mit einem Abschlusszeugnis nicht älter als 2 Jahre (Stichtag 31.12.2014) oder mit Abschluss der Fachrichtungen Architektur, Innenarchitektur, Städtebau, Freianlagenplanung nicht älter als 2 Jahre (Stichtag 31.12.2014) an einer Hochschule außerhalb dieser Bundesländer, jedoch mit Wohnsitz in Rheinland-Pfalz oder Baden-Württemberg und/oder Eintragung als Architekt im Praktikum, Innenarchitekt im Praktikum, Stadtplaner im Praktikum oder Landschaftsarchitekt im Praktikum in der Architektenkammer Baden-Württemberg (es darf noch keine Eintragung als Architekt/Innenarchitekt/Stadtplaner/Landschaftsarchitekt vorliegen).

Bei Arbeitsgemeinschaften müssen alle Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft die geforderte Teilnahmeberechtigung erfüllen.

7. Unterlagen

Die Auslobung besteht aus

- den Allgemeinen Bedingungen - Teil A
- der Beschreibung der Aufgabe - Teil B
- und den Anlagen - Teil C

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Luftbild / Katasterkarte

Anlage 3: Lageplan mit Höhenaufnahmen M 1 : 250

Anlage 4: Gültiger Bebauungsplan / Abstandsflächenplan

Anlage 5: Planunterlagen realisierter Entwurf Kuehn Malvezzi

Anlage 6: Pläne Gebäude Wiederholdstraße 15

Anlage 7: Gutachten zum Zustand der Bäume auf dem Azenbergareal

Anlage 8: Formular Verfassererklärung

8. Leistungen

Die Leistungen sind auf maximal 3 Plänen im Format DIN A 0 (Hochformat) darzustellen.

Gefordert sind

- 1 ungefalteter Präsentationsplansatz
- 1 gefalteter Plansatz Berechnungspläne mit Maßangaben und Angabe der Wohnfläche pro Wohnung
- 1 Datenträger mit sämtlichen eingereichten Unterlagen als pdf-Dateien und einem Plansatz dwg-Dateien zur Vorprüfung der Flächenermittlungen.

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen gefordert:

8.1. Lageplan M 1 : 500

Darstellung der Baukörper, der Gestaltung der Freiflächen (Verkehrsflächen, Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Platzgestaltungen, Grünflächen, Baumstandorte, Spielflächen, Müllstandorte usw.), der Geschosszahlen, Zufahrten und Eingänge **für die gesamte Wettbewerbsfläche**. Der Lageplan ist zum oberen Blattrand zu norden.

8.2. Grundrisse M 1 : 200

Untergeschoss(e), Erdgeschoss, ein Regelobergeschoss, gegebenenfalls weitere Obergeschosse, Dachgeschoss mit Angabe der Wohnungsarten und Wohnungsgrößen **für exemplarisch ca. ein Viertel der Wettbewerbsfläche**.

Im Erdgeschossgrundriss sind die Eingänge und ggf. Bezüge zu den Außenanlagen darzustellen. Bei den Grundrissen ist die Seestraße waagrecht zum oberen Blattrand auszurichten.

8.3. Ansichten, Schnitte M 1 : 200

Alle zum Verständnis des Entwurfs relevanten Ansichten und Schnitte sind darzustellen. Die Schnitte zeigen den vorhandenen wie den geplanten Verlauf der Geländeoberkante.

8.4. Berechnungen

Zu berechnen und darzustellen sind **für den exemplarisch ausgearbeiteten Teil der Wettbewerbsfläche (ca. 1/4)** die Anzahl der Wohnungen und die Planungswerte Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung (die Flächen der Balkone, Loggien und Freisitze sind separat mit 50% auszuweisen), sowie BGF, unterschieden nach BGF (a), (b) und (c) nach DIN 277 einschließlich Nachweis (gefalteter Plansatz mit Maß- und Flächenangaben) und der Stellplatznachweis (1 Stellplatz pro Wohnung), sowie die städtebaulichen Kennwerte GFZ und GRZ (auch für das exemplarisch ausgearbeitete eine Viertel der Wettbewerbsfläche).

8.5. Erläuterungen

Erläuterungen zum städtebaulichen, architektonischen und landschaftlichen Konzept, zur Erschließung, zu Konstruktion, Materialien, zum Energiekonzept, zur Wirtschaftlichkeit (Erstellung, Betrieb, Unterhaltung) und zur Ökologie.

Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher - in Form von Texten, Skizzen, Graphiken und sonstigen Darstellungen - auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt. Da kein Modell gefordert ist, sind Fotomontagen, fotorealistische Darstellungen und Renderings erlaubt.

8.6. Verfassererklärung

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft - "Verfassererklärung" - gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.

Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften, außerdem den bevollmächtigten Vertreter. Alle bevollmächtigten Vertreter des Verfassers müssen teilnahmeberechtigt sein. Jeder Verfasser prüft seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich.

Absolventen legen das Diplomzeugnis in den verschlossenen Umschlag. (Innen-)Architekten im Praktikum, Stadtplaner im Praktikum und Landschaftsarchitekten im Praktikum, die in die Auslobungsunterlagen Stand: 06.04.2017

Architektenkammer Baden-Württemberg eingetragen sind, geben ihre Eintragungsnummer in der Verfassererklärung an. Für die öffentliche Ausstellung bitte eine Karte im Format DIN A5 mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten in den verschlossenen Umschlag der Verfassererklärung beilegen.

8.7. Verzeichnis aller eingereichter Unterlagen

Es ist ein Verzeichnis aller eingereichter Unterlagen mit einzureichen.

8.8. Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit

Der Teilnehmer hat seine Wettbewerbsarbeit in allen Teilen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl muss aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt und jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke sowie auf dem Datenträger angebracht sein.

9. Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer

Der Auslober hat das Preisgericht (in alphabetischer Reihenfolge) wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

- 1) Ir. Kristina Bacht, MSc Arch, Verlagsleiterin GKT, Kuratorin/Leiterin AIT-ArchitekturSalons
- 2) Dipl.-Ing. Martin Dörnemann, Architekt, Geschäftsführer emag GmbH, Mainz
- 3) Dr.-Ing. Matthias Fuchs, Freier Architekt, DGNB-Auditor, Darmstadt
- 4) Prof. Andreas Hild, Freier Architekt, München
- 5) Dr.-Ing. Detlef Kron, Leiter des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart
- 6) Dipl.-Ing. Johannes Kuehn, Freier Architekt, Berlin
- 7) Dipl.-Ing. (FH) Stephan Lenzen, Freier Landschaftsarchitekt, Köln
- 8) Dipl.-Ing. Wolfgang Riehle, Freier Architekt und Stadtplaner, Reutlingen
- 9) Prof. Dipl.-Ing. Joachim Schultz-Granberg, Studio Schultz Granberg, Berlin
- 10) Dipl.-Ing. Hermann Stegschuster, Architekt, Geschäftsführer Epple Projekt GmbH, Heidelberg

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- 1) Andreas Epple, Geschäftsführer Epple Holding GmbH, Heidelberg
- 2) Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart

Stellvertretende Fachpreisrichter (kein Stimmrecht)

- 1) Dipl.-Ing. Carolin zur Brügge, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart
- 2) Dipl.-Ing. Uwe Braunschweiger, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart
- 3) B.Arch. Aleksandra Gleich, Freie Architektin und Rechtsanwältin, Heidelberg

Stellvertretende Sachpreisrichter (kein Stimmrecht)

- 1) Bernfried Back, Geschäftsführer Epple Immobilien GmbH, Heidelberg
- 2) Thomas Kirsch, Geschäftsführer Epple Hausbau GmbH, Heidelberg

Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von der Atrium Projektmanagement GmbH, Am Echazufer 24, 72764 Reutlingen, Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Architekt Dirk Anhorn durchgeführt.
Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige bzw. Vorprüfer zu benennen.

10. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen aus Teil A der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Der Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

Auch gegebenenfalls zwingende Formulierungen im Bauprogramm stellen keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW dar.

Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden, die Reihenfolge stellt dabei keine Rangfolge dar:

- Innovation des Konzeptes
- Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte)
- Architektonische und gestalterische Qualität
- Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Erfüllung von funktionalen und inhaltlichen Anforderungen der Auslobung
- Wirtschaftlichkeit (Flächeneffizienz anhand von Kenn- und Planungsdaten)

11. Prämierung

Der Auslober stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag in Höhe von **30.000 Euro** zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf der Basis der RPW 2013 und auf Basis der HOAI 2013.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	10.000 Euro
2. Preis	7.000 Euro
3. Preis	4.000 Euro
4. Preis	3.000 Euro
Anerkennungen	6.000 Euro

In den genannten Beträgen ist die Umsatzsteuer nicht enthalten. Falls die Preisträger bzw. mit einer Anerkennung gewürdigten Verfasser umsatzsteuerpflichtig sind, wird die Umsatzsteuer zusätzlich ausbezahlt.

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

12. Abschluss des Wettbewerbs

Ergebnis

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

Ausstellung

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Ort und Zeitraum werden im Preisgerichtsprotokoll angegeben.

Zusammen mit den Preisträgern, dem Auslober, dem Preisgericht und weiteren Fachleuten soll nach Abschluss des Verfahrens ein Symposium zum nachhaltigen Wohnungsbau durchgeführt werden. Ein Auftragsversprechen wird nicht gegeben.

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die anderen Arbeiten können beim Auslober bis zum 30.06.2017 abgeholt werden. Die bis dahin nicht abgeholteten Arbeiten müssen entsorgt werden.

13. Termine

Impulsvortrag / Ortsbesichtigung / Kolloquium am Dienstag, **16.05.2017**,
16.00 - 18.00 Uhr, Ort: Hörsaal Wiederholdstraße 15, Stuttgart.

Rückfragen können im Kolloquium gestellt oder vorab per E-Mail bis zum **09.05.2017** an die Atrium Projektmanagement GmbH gerichtet werden (ideenwettbewerb.hochschulabsolventen@atrium-gmbh.de).

Die schriftliche **Rückfragenbeantwortung** erfolgt bis zum **30.05.2017** an alle Beteiligten und wird Bestandteil der Auslobung.

Abgabetermin für die **Wettbewerbsarbeiten** ist Dienstag, der **12.09.2017, 16.00 Uhr**.

Abgabeort / Abgabeadresse der Wettbewerbsarbeit

Atrium Projektmanagement GmbH, Am Echazufer 24, D-72764 Reutlingen

Modalitäten der Abgabe

Die oben genannten Abgabetermine sind, abweichend von den RPW, als Ausschlussfrist festgelegt. Am angegebenen Datum zur angegebenen Uhrzeit muss die Wettbewerbsarbeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

Bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen gelten dieselben Abgabetermine als Ausschlussfrist und dieselbe Adresse. Dabei ist zur Wahrung der Anonymität als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

Der Auslober:

Epple Unternehmensgruppe

Teil B: Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

Der Teil B enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

14. Anlass und Ziel

Anlass des Wettbewerbs ist das 30-jährige Bestehen der Epple Unternehmensgruppe mit Sitz in Heidelberg.

Die Epple Unternehmensgruppe wurde im Jahre 1984 von Herrn Rechtsanwalt Andreas Epple gegründet. An der Epple Holding ist - außer dem Gründer - ein institutioneller Finanzinvestor mit 30% beteiligt; hierbei handelt es sich um eine der größten Stiftungen Deutschlands.

Die Epple Holding bündelt die Aktivitäten ihrer operativen Tochterunternehmen, die sich mit unterschiedlichen Schwerpunkten auf niveaumolle Projektentwicklung und Vermarktung von Wohnimmobilien konzentrieren.

Ziel der Epple Unternehmensgruppe ist es, für Menschen einen neuen Lebensmittelpunkt zu schaffen, ein Zuhause, das in seiner Art einzigartig ist. Neubauprojekte sollen Qualitäten aufweisen, die es so im Bestand nicht gibt. Ziel der Epple Unternehmensgruppe ist weiter, besondere „Adressen“ zu bauen.

Die Wohnbedürfnisse ihrer Kunden liegt der Epple Unternehmensgruppe am Herzen. Deshalb sucht sie immer nach den besten Lösungen für die zukünftigen Bewohner der Wohnungsbauprojekte. Aus der Arbeit und der Erfahrung mit ihren Kunden hat sich als Haupterkenntnis herauskristallisiert: gute Wohnqualität entsteht durch gute Architektur in guter Nachbarschaft. Diese Erkenntnis spiegelt sich in den Immobilien der Epple Unternehmensgruppe wider.

Die Epple Unternehmensgruppe ist für herausragende Ensemble-Qualität, für richtungsweisende Nachbarschaftskonzepte sowie für herausragende Architektur vielfach ausgezeichnet worden, u.a. mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2012.

Mit der Auslobung dieses Ideenwettbewerbs möchte die Epple Unternehmensgruppe jungen Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten die Möglichkeit bieten, innovative Entwürfe für nachhaltigen und preisgünstigen Wohnungsbau auf einem konkreten Grundstück vorzulegen, auf dem der Auslober bereits hochwertigen Wohnungsbau realisiert hat.

Das Ergebnis des Ideenwettbewerbs soll nicht zuletzt zu einer Diskussion darüber anregen, welche Verdichtung auf dem Grundstück alternativ zur jetzigen Umsetzung möglich gewesen wäre.

15. Rahmenbedingungen

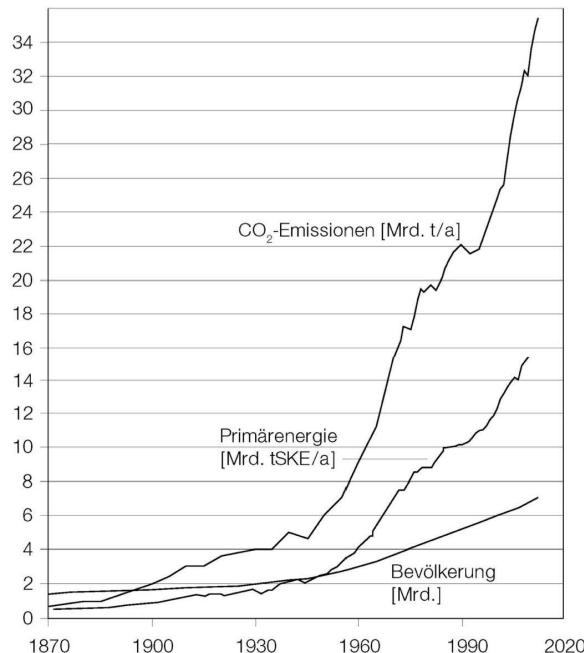
15.1. Interessenvielfalt am Wohnungsmarkt

Am Wohnimmobilienmarkt sind unterschiedliche Stakeholder wie Investoren und Finanziers, Architekten und Fachingenieure, die kommunale Planungshoheit, Eigentümer und die Nutzer von Wohnraum beteiligt. Alle haben ein Interesse daran, die Performance der Wohnimmobilie, die sie finanzieren, planen, besitzen oder gebrauchen, aus ihrer Perspektive so zu gestalten, um einen für sich maximalen Nutzen erzielen zu können. Dabei gewinnen Aspekte der Nachhaltigkeit eine immer größere Bedeutung. Allerdings werden diese Aspekte je nach Sichtweise nicht in der gleichen Form gewichtet und der Begriff der Nachhaltigkeit in der Regel unterschiedlich interpretiert.

15.2. Globale Rahmenbedingungen und Ausgangslage

Seit 1750 ist die CO₂-Konzentration in der Atmosphäre um 43% von 280 ppm (parts per million) auf über 400 ppm gestiegen und hat vermutlich das höchste Niveau innerhalb der letzten 20 Millionen Jahre erreicht. Aktuell erhöht sich pro Jahr die CO₂-Konzentration um weitere 2,5 ppm.

Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum, Energieverbrauch und CO₂-Emissionen:

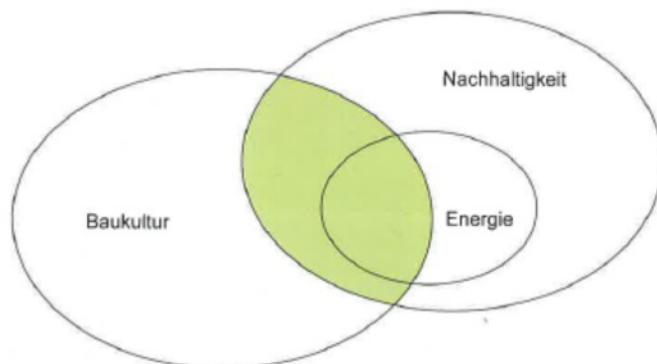


Quelle: Energie Atlas + Überarbeitung von Dr. Ing. Matthias Fuchs, Freier Architekt

15.3. Nachhaltigkeit, ein dehnbarer Begriff?

Der Begriff der Nachhaltigkeit wird heute inflationär und in seiner Definition häufig unscharf verwendet. Die Immobilienwirtschaft nutzt den Begriff im Kontext energiesparender Gebäudestandards als Label oder Vermarktungsinstrument und reduziert ihn in der Regel auf die energetische Performance von Wohnimmobilien. Die Notwendigkeit einer ganzheitlichen Betrachtung wird dabei nicht beachtet.

Der Ursprung des Begriffs im deutschsprachigen Bereich geht vermutlich auf die 1713 erschienene Abhandlung „Sylvicultura Oeconomica“ zurück, in der der sächsische Oberberghauptmann Hans Carl von Carlowitz ein Konzept für eine nachhaltige Forstwirtschaft beschrieb. Demnach sollte pro Jahr nicht mehr Holz geschlagen werden, als im gleichen Zeitraum nachwachsen kann, so dass langfristig ein hoher Holzertrag gewährleistet bleibt und zugleich die Produktionsgrundlagen nicht beeinträchtigt werden. Begründet war dieses Konzept mit regional auftretendem übermäßigem Holzeinschlag, der zu Engpässen in der Versorgung mit Brennstoff und Baumaterial geführt hatte.



Quelle: Nachhaltigkeit Planen, Dr.-Ing. Matthias Fuchs, Freier Architekt

Unsere gebaute Infrastruktur ist Spiegel unserer Haltung zum Umgang mit der uns zur Verfügung gestellten natürlichen Umwelt. Nachhaltigkeit umfasst das Thema Energie, geht aber noch weit darüber hinaus. Nachhaltigkeit muss Teil unserer Baukultur werden.

15.4. Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum

Die steigende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum - nicht nur durch einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, sondern zunehmend auch durch den Mittelstand - und die insgesamt geringen Neubauaktivitäten der vergangenen Jahre, lassen die Mietpreise und Preise für Wohneigentum vielerorts steigen. Die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum stellt die Kommunen insbesondere in wachsenden Stadtregionen vor große Herausforderungen.

Als Ursachen der zunehmenden Knappheit bezahlbaren Wohnraums in Stadtregionen mit Bevölkerungswachstum wurde die geringe Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre, das Auslaufen von Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau und die neue Attraktivität des Wohnens in der Stadt ermittelt. Schnelle Lösungen sind jedoch nicht zu erwarten, denn ordnungspolitische Maßnahmen, d.h. Förderinstrumente am Wohnungsmarkt entwickeln erst mit relativ großer Verzögerung ihre Wirkung.

Bei den Fördermaßnahmen sind Subjektförderung (z.B. Kosten der Unterkunft und Wohngeld) und Objektförderung (z.B. Wohnungsbauförderung der Länder) zu unterscheiden. In den vergangenen Jahren gab es eine in der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik starke Fokussierung auf Subjektförderung und nur wenig Objektförderung, was zu einer geringeren Bautätigkeit und daher zu Wohnungsknappheit insbesondere in wachsenden Stadtregionen führte.

Doch in jüngerer Zeit ändern sich diese Rahmenbedingungen wieder. Parallel entwickeln die Kommunen Strategien für den Wohnungsmarkt. Dabei zeigt sich, dass Wohnungspolitik - den jeweiligen Wohnungsmarktanforderungen angemessen - durch einen Strategiemix, d.h. durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Aktivierung der Wohnungsmärkte, gekennzeichnet ist. Dazu gehören u.a. die Festsetzung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen im Wohnungsneubau und die Vergabe von zinslosen Darlehen zum Grunderwerb für sozialen Mietwohnungsbau. Begleitet werden die Wohnungskonzepte z.T. durch Bedarfsanalysen, um zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung zu ermöglichen.

Durch Nachfrageüberhänge und Aufwertungsmaßnahmen gerät preiswerter Wohnraum weiter unter Druck. Neubau kann dies kaum kompensieren. Kooperationen mit Wohnungsunternehmen und Wohnungswirtschaft werden damit wichtiger.

Preiswerter Wohnraum ist das nachgefragteste Preissegment. Die Nachfragegruppen sind nicht nur sozial benachteiligte Gruppen, sondern rekrutieren sich aus vielfältigen Lebenslagen (Junge und Ältere, untere aber auch mittlere Einkommensgruppen, Alleinerziehende und Familien).

Unverzichtbare Handlungsgrundlagen sind sowohl tragfähige kommunale Konzepte zum Wohnen als auch gestalterisch innovative Ansätze der freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Im Rahmen der Bekämpfung von Angebotsknappheit am Wohnungsmarkt sollte - neben den Quantitäten - gleichzeitig stärker auf die Qualität der Wohnungen abgezielt werden. Der stetig steigende Wohnflächenkonsum sollte stärker hinterfragt werden, zumal auch der "Rohstoff", d.h. das Grundstück bzw. der Baugrund, immer hochpreisiger und schwerer verfügbar wird.

15.5. Anstieg der Ein-Personen-Haushalte

Immer mehr Deutsche leben allein oder in Zwei-Personen-Haushalten. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, lebten 2014 in 75 Prozent der insgesamt rund 40,7 Millionen privaten Haushalte maximal zwei Personen. 1991 waren noch weniger als 64 Prozent der Haushalte kleine Haushalte.

Zu diesem Zuwachs kleiner Haushalte haben nach Angaben der Statistiker insbesondere die Ein-Personen-Haushalte beigetragen. Ihr Anteil beträgt aktuell ca. 50 Prozent - gegenüber 34 Prozent im Jahr 1991. Der Anteil der Haushalte mit zwei Personen stieg in den letzten Jahren ebenfalls deutlich an.

Dagegen entwickelte sich der Anteil der größeren Haushalte im selben Zeitraum rückläufig: Der Anteil der Haushalte mit drei Personen ging von 17 Prozent 1991 auf zwölf Prozent im Jahr 2015 zurück; der Anteil der Haushalte mit vier und mehr Personen verringerte sich im gleichen Zeitraum von 18 auf ebenfalls rund zwölf Prozent.

Bislang werden Effizienzgewinne beim Raumwärmebedarf pro Quadratmeter durch den Zuwachs von Wohnflächen, die zusätzlich beheizt werden müssen, aufgezehrt.

Weltweite Trends reagieren bereits auf die Knappeit an Bauflächen bzw. auf die sozi-kulturelle Veränderung unserer Gesellschaft, wie z.B. das "Tiny House".

Der Begriff "Tiny House" kommt ursprünglich aus Amerika und bedeutet wörtlich "winziges Haus". In Deutschland werden die kleinen Häuser wegen der Zielgruppe, auch Singlehaus oder je nach ihrer Größe Minihaus, Mikrohaus, Kleinhaus genannt. Manch ein Minihaus hat den unschätzbaren Vorteil, dass es klein genug ist, um von einem Ort zum anderen transportiert werden zu können. Eine ideale Lösung für moderne Nomaden ...

16. Wettbewerbsaufgabe

16.1. Wettbewerbsziel

Ziel des Wettbewerbs ist es, einen Weg aus Sicht junger Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten aufzuzeigen, wie der Wohnungsbau in Zukunft nachhaltig und vor allem preisgünstig gestaltet werden kann.

Dazu soll die Grundkonzeption eines nachhaltigen Wohnimmobilientyps skizziert und eine Vision hinsichtlich einer wirtschaftlichen Wohnform entwickelt werden, um zukünftig einen Beitrag zur "Schaffung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum" leisten zu können. Es sollen Entwürfe vorgelegt werden, die zeigen, wie eine höhere Dichte, ein geringerer Energieverbrauch, höhere Flächeneffizienz und eine Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf durch eine innovative Architektur umgesetzt werden können.

Der Auslober erwartet Entwürfe, die zeigen, dass der vorgeschlagene nachhaltige Entwurf für bestimmte Lebenspläne nicht nur günstiger ist - weil er z.B. weniger Platz bzw. Raum in Anspruch nimmt - sondern auch besser bzw. "schöner" ist.

16.2. Bauprogramm

Orientiert an der Idee des Tiny-House erwartet der Auslober die Auseinandersetzung mit der Idee des "Minihauses" (siehe hierzu: <http://kleinraumwohnung.com/blog/10-unglaubliche-minihaeuser-die-uns-zum-staunen-bringen/>).

Ökologischer Grundgedanke des Minihauses ist ein kleiner "Fußabdruck", also eine gute CO2-Bilanz durch ökologische Baustoffe, geringen Energiebedarf und eine kleinere verbaute Fläche. Auch finanziell erweist sich Letzteres beim Bau als Vorteil: "Höher" ist in der Regel kostengünstiger als "breiter" wie z.B. das "The Split Merchant's House" (auch bekannt als '63.02' im Stadtbezirk Nakano in Tokio von Schemata Architects / siehe Abbildungen unten).



Quelle: oben genannte Internetadresse

Das zu entwerfende „Minihaus“ soll aber nicht wie in o.g. Beispiel freistehend sein, sondern in Kombination bzw. Multiplikation als Mehrfamilienhaus für das Grundstück auf dem Azenbergareal entwickelt werden, um den Flächenbedarf zu reduzieren und somit die Ausnutzung des Grundstücks zu optimieren.

Ziel des Wettbewerbs ist es somit, Ideen zu sammeln, wie z.B. die Idee des Tiny Houses durch vertikale und horizontale Aneinanderreihung bzw. Verschachtelung zu einer besseren Nutzung von knapp gewordenem Grund und Boden in Städten übersetzt werden kann. Dies soll beispielhaft für ein konkretes Grundstück ausgearbeitet werden, auf dem der Auslober zurzeit bereits hochwertigen Wohnungsbau realisiert.

Dabei soll durch gute Architektur und Grundrissgestaltung sowie durch innovative Wohnformen, wie die zeitlich begrenzte Bereitstellung von nicht ständig genutzten Flächen, wie Gästezimmer, Multifunktionsräume, großer Essraum mit Küche, Werkstätten etc., die Wohnfläche pro Kopf reduziert werden („...es reicht nicht aus unter Zukunftsfähigkeit nur eine Reihe von Reduktionszielen zu verstehen. Vielmehr muss man die Produktionsformen, Lebensstile und Denkweisen erkunden, in die eine maßvoller Naturverbrauch eingelassen sein könnte, [...] denn Reduktionsziele allein informieren höchstens, beflügeln aber keinen“ Wolfgang Sachs, Quelle: Nachhaltigkeit Planen, Dr.-Ing. Matthias Fuchs, Freier Architekt).

16.3. Wohnungen

Der Wohnungsbauentwurf soll Wohnraum für die unterschiedlichsten Lebensverhältnisse und Altersstufen bereitstellen: Vom Studentenzimmer über Ein-Zimmer-Appartements und altersgerechten Wohnungen bis zu großen Fünf- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen für Familien. Durch gute Wohnungsgrundrisse, Ausblicke und die Möglichkeit, nicht andauernd benötigte Flächen zeitlich begrenzt zu mieten, soll eine Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf bei trotzdem hoher Wohnqualität erreicht werden.

Erwartet wird eine flächenökonomische Erschließung, die architektonische und soziale Reize vermittelt, und durchdachte, wohnflächeneffiziente Grundrisse, die durch typologische Intelligenz Wohnvielfalt ermöglichen. Dazu sind einfache Grundrisslösungen mit minimierten reinen Verkehrsflächen gefragt, mit Raumsequenzen, die auf kleiner Fläche räumliche Großzügigkeit und einen guten Freiraumbezug bieten. Die Anforderungen an Barrierefreiheit im Haus und im Wohnumfeld sind zu berücksichtigen. Gerade wenn kompakt gebaut wird, müssen Privatheit, Hausgemeinschaft und Öffentlichkeit sehr sorgsam geordnet werden.

16.4. Lage des Wettbewerbsgebiets

Das Wettbewerbsgebiet liegt in Stuttgart im Stadtbezirk Nord. Es befindet sich nordöstlich des Katharinenhospitals und des Lindenmuseums am Hangfuß, ca. 30 Höhenmeter höher als das Stadtzentrum.

16.5. Wettbewerbsfläche

Die Wettbewerbsfläche wird von der Wiederholdstraße, Seestraße, Reutenbergstraße und einem Universitätsgelände begrenzt.

Das Gebäude Wiederholdstraße 15 auf dem Wettbewerbsgelände ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Die übrigen Gebäude auf dem Wettbewerbsgebiet wurden inzwischen abgebrochen.

Das Wettbewerbsgelände umfasst die Flurstücke 8495/6, 8495/1, 8495/2, 8495/3 und 8495/5 und hat insgesamt eine Größe von ca. 10.000 m².

Die Geländeoberfläche liegt bei ca. 284 m ü. NN und fällt von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 150 m um ca. 6,5 m.

Die gesamte Wettbewerbsfläche ist im Maßstab M 1 : 500 zu bearbeiten. Circa ein Viertel der Wettbewerbsfläche ist (exemplarisch für die Bebauung der gesamten Wettbewerbsfläche) im Maßstab M 1 : 200 auszuarbeiten. Der Ausschnitt der bearbeitenden Fläche ist von jedem Wettbewerbsteilnehmer frei zu wählen (siehe auch in 8.1., 8.2. und 8.4.).



Wettbewerbsfläche (rot umrandet)

16.6. Entwicklung des Wettbewerbsgrundstücks

Die oben genannten Grundstücke waren als Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnen für Bedienstete und Studierende gemäß einem Bebauungsplan vom Oktober 1967 ausgewiesen. Die Epple Unternehmensgruppe erwarb im Januar 2012 die Grundstücke vom Land Baden-Württemberg.

Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigte, für das gesamte Azenbergareal einschließlich der oben genannten Grundstücke einen neuen Bebauungsplan zu verabschieden, mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Areals.

Es sollten insbesondere Wohnnutzungen und eventuell sonstige in einem WA-Gebiet zulässige Nutzungen ermöglicht werden.

Die Epple Projekt GmbH hat im Jahr 2012 einen nichtöffentlichen Realisierungswettbewerb ausgelobt. 20 renommierte Architekturbüros wurden aufgefordert, Entwürfe für einen hochwertigen Wohnungsbau auf den erworbenen Flurstücken einzureichen.

18 Architekturbüros aus Deutschland und Österreich gaben ihre Entwürfe ab. In der Jury waren neben Fachjuroren auch Vertreter aller kommunalpolitischen Fraktionen des Gemeinderats, Vertreter der Verwaltung sowie der Bürgerschaft aus dem Stadtteil vertreten.

Die Jury sprach sich nach einer Optimierungsphase einstimmig dafür aus, den Entwurf der Berliner Architekten Kuehn Malvezzi zu realisieren. Auf Grundlage dieses Entwurfes wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der am 24.07.2014 in Kraft trat (siehe Anlage 4).

Die Bestandsgebäude sind bis auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Wiederholdstraße 15 abgebrochen. Die Entwürfe von Kuehn Malvezzi wurden in 2015 und 2016 realisiert (siehe Anlage 5). Die Gebäude werden seit Dezember 2016 bezogen.



Luftbild realisierte Gebäude (Foto: Dirk Münzner, Boll und Partner)

16.7. Qualitäten des Entwurfs von Kuehn Malvezzi

Ausschlaggebend für die Entscheidung für den Entwurf von Kuehn Malvezzi war nicht nur „die hervorragende Einbindung in das Stadtensemble“, sondern auch „die parkähnliche Grünflächengestaltung ... sowie die zeitlose Architektur“. Kuehn Malvezzi entwickelten den klassischen Bautypus der Stadtvilla in ihrem eigenen Stil weiter. Versetzte, in zwei Richtungen offene Loggien prägen das Fassadenspiel, so dass kein Gebäude dem anderen gleicht. Alle 115 Wohnungen wurden individuell geplant - die Palette reicht von der 2-Zimmer-Gartenwohnung bis hin zum 250 qm großen Penthouse mit Blick ins Tal. Ein verbindendes, identitätsstiftendes Element ist dagegen die durchgängige Ausstattung mit französischen Fenstern.

Der Respekt für die städtebauliche Umgebung setzt sich in der Gestaltung der Außenanlagen fort. Eingebettet sind die Stadtvillen in eine Gartenanlage, die von den Landschaftsarchitekten Levin & Monsigny sorgsam gestaltet wird. Unter einem Teil des Geländes ist keine Tiefgarage geplant, so dass hier sogar tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden können.

16.8. Gültiges Planungsrecht

Der auf Grundlage des oben geschilderten Wettbewerbsverfahrens aufgestellte Bebauungsplan, der am 24.07.2014 in Kraft trat (siehe zeichnerischer und Textteil in der Anlage 4).



16.9. Planungsrechtliche Vorgaben für den Ideenwettbewerb

Für den Ideenwettbewerb müssen die Vorgaben des Bebauungsplans nicht herangezogen werden, insbesondere nicht die Baugrenzen oder die Geschoss- und Grundflächenzahl. Die Wettbewerbsbeiträge sollen vielmehr mit innovativen Beiträgen ausloten, wie mit verträglichen Gestaltungen das Grundstück noch besser hätte ausgenutzt werden können, also welche maximale Verdichtung auf dieser begehrten innerstädtischen Wohnlage aus Sicht der Entwurfsverfasser möglich gewesen wäre.

Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg, insbesondere zum Brandschutz und zur Barrierefreiheit sind allerdings einzuhalten.

16.10. Erschließung und Verkehr

Über den Herdweg und die Seestraße ist das Wettbewerbsgelände fußläufig an das Stadtzentrum angebunden (ca. 1.800 m bis zum Schlossplatz). Mit dem Fahrrad ist das Stadtzentrum über den Herdweg oder die Seestraße zu erreichen (ca. 30 Höhenmeter Differenz).

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist an der Kreuzung Herdweg / Azenbergstraße, von der aus sowohl Richtung Stadtmitte als auch Richtung Kräherwald und Killesberg Anbindungen bestehen.

Die Wiederhold-, See- und Relenbergstraße erschließen die Wettbewerbsfläche für den Individualverkehr. Die Wiederholdstraße ist eine Einbahnstraße in Richtung Seestraße, in die zurzeit nur aus Richtung Innenstadt kommend eingefahren werden darf. Die Seestraße ist ab der Wiederholdstraße in Richtung Innenstadt (Sattlerstraße bzw. Panoramastraße) nur in dieser Richtung befahrbar, in Richtung Relenbergstraße ist Gegenrichtungsverkehr möglich. Die Einbahnstraße ist für den Fahrradverkehr in beide Richtungen befahrbar. Hierbei handelt es sich um eine der Stuttgarter Hauptradroute (Nr. 22) und muss deshalb für den Fahrradverkehr geöffnet bleiben.

Die Zufahrt zu einer künftigen Tiefgarage auf dem Grundstück kann über die bereits bestehende Zufahrt zur Tiefgarage des Gebäudes Relenbergstraße 57 erfolgen, eine Tiefgaragenzufahrt an anderer Stelle wird aber nicht ausgeschlossen. Es ist möglichst eine gemeinsame, eingeschossige Tiefgarage für die Grundstücke Seestraße 69 - 77 und Wiederholdstraße 15/15A vorzusehen.

16.11. Grundstück Wiederholdstraße 15

Das Gebäude Wiederholdstraße 15 auf dem Wettbewerbsgelände ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Auszug aus der Liste der Kulturdenkmale: "Der dreigeschossige, langgestreckte Bau wurde 1925/26 als Institut für physikalische Chemie von Hans Daiber errichtet, der auf regionaler Ebene zur Architektur der zwanziger Jahre einige bemerkenswerte Beiträge geleistet hat (u.a. Chirurgische Klinik in Tübingen). Das Gebäude zeichnet sich dadurch aus, dass damals ausgesprochen fortschrittliche Formen mit konservativen Einzelheiten zu einer eigenständigen Lösung verbunden werden. Öffentliches Interesse an der Erhaltung besteht deshalb aus künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen."

In der Wettbewerbsausarbeitung ist dieses Bestandsgebäude in die gesamte Struktur zu integrieren.

16.12. Baumbestand, landschafts- und grünordnungsplanerische Anforderungen

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Qualitätsbereich 2 des Rahmenplanes Halbhöhenlagen. In diesem Qualitätsbereich sind an Bauvorhaben aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen.

Entlang der Wiederholdstraße stellen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan einen „Grünkorridor“ zur Verbesserung der Grünverbindung dar.

16.13. Energieversorgung

Die Wärmeversorgung des zurzeit realisierten Neubauvorhabens erfolgt über das am Grundstück anliegende Fernwärmennetz.

Der Primärenergiefaktor der Fernwärme beträgt unter 0,5, sodass die Anforderungen aus dem EEWärmeG durch die Fernwärmeverversorgung erfüllt sind.

Folgende Punkte sollten bei der Entwurfsfindung auch berücksichtigt werden:

- Wahl der Baustoffe und der Konstruktion (Energieinhalt, Langlebigkeit, Wärmebrücken, Feuchteschutz etc.).
- Spezifische Standortfaktoren wie Mikroklima und Frischluftströmungen, Verkehrssituation und E-Mobilität, Verschattung und natürliche Belichtung.

16.14. Außenanlagen

Die Außenanlagen und Freibereiche sollen für das Wohnquartier identitätsbildend und in hoher Qualität gestaltet sein. Eine flächeneffiziente, dichtere Bebauung verlangt eine äußerst qualitätsvolle Freiraumgestaltung. Auf eine sensible Zonierung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume ist besonderes Augenmerk zu legen. Eine direkte Gartenzuordnung zu Erdgeschosswohnungen ist vorzusehen, wo dies sinnvoll möglich erscheint. Eine gute Gliederung des Freiraums und eine störungssarme Nutzbarkeit der Gemeinschafts- und Privatgärten ist auszuarbeiten. Spielflächen und nutzbare Ausstattungsmerkmale sind funktional und gestalterisch den Bewohnern und Quartiersnachbarn anzubieten. Versiegelungen sind zu minimieren.

Aufgrund der anzustrebenden hohen Dichte können Außenanlagen auch in den Obergeschossen angeboten werden. Hier sind auch oder gerade kreative Ideen gefragt (Wintergärten, hängende Gärten etc.).

16.15. Parkierung und Fahrradstellplätze

Zu einer nachhaltigen Wohnbebauung gehören ebenso umweltfreundliche Mobilitätsangebote für die Bewohner. Der Auslober möchte die Wettbewerbsaufgabe jedoch nicht mit Stellplatznachweisen für Pkw's und Fahrräder überfrachten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze für Pkw's und auch für einen Großteil der Fahrräder in einer eingeschossigen Tiefgarage nachgewiesen werden müssten. Die Wettbewerbsteilnehmer sollen nur die Stelle der Tiefgaragenabfahrt städtebaulich festlegen. Ein Stellplatznachweis ist nicht zu führen.

Oberirdische Fahrradstellplätze (überdacht und mit Anschließmöglichkeiten) können in der Nähe der Hauseingänge im Entwurf vorgesehen werden. Ein nummerischer Nachweis muss jedoch nicht geführt werden.

16.16. Abstellflächen

Das Gebäudekonzept soll an geeigneter Stelle geschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Kinderfahrzeuge sowie Rollatoren vorsehen, die niveaugleich auf der Eingangsebene liegen oder barrierefrei zugänglich sind.

Es wird davon ausgegangen, dass für die Wohnungen Abstellräume im Untergeschoss liegen. Das Untergeschoss muss von Wettbewerbsteilnehmer jedoch nicht ausgearbeitet werden.