

# WOHNUNGSBAU WIESLOCHER STRASSE Walldorf

REALISIERUNGSWETTBEWERB  
AUSLOBUNG TEIL A UND B

Stand: 29.04.2022





## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>WETTBEWERBSBEDINGUNGEN.....</b>	<b>4</b>
A.1	ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS .....	4
A.2	AUSLOBERIN UND VORPRÜFUNG .....	5
A.3	GEGENSTAND DES WETTBEWERBS .....	5
A.4	VERFAHRENSFORM.....	5
A.5	ZULASSUNGSBEREICH   SPRACHE .....	5
A.6	WETTBEWERBSTEILNEHMER   AUSWAHLVERFAHREN .....	5
A.6.1	TEILNAHMEBERECHTIGUNG .....	5
A.6.2	TEILNAHMEWETTBEWERB.....	6
A.7	PREISGERICHT   SACHVERSTÄNDIGE   VORPRÜFUNG.....	9
A.8	WETTBEWERBSUNTERLAGEN .....	10
A.9	WETTBEWERBSLEISTUNG   KENNZEICHNUNG .....	11
A.10	BEURTEILUNGSKRITERIEN .....	13
A.11	TERMINE .....	14
A.12	ZULASSUNG   BEURTEILUNG.....	15
A.13	PRÄMIERUNG.....	15
A.14	ABSCHLUSS DES VERFAHRENS .....	16
A.15	WEITERE BEARBEITUNG   NUTZUNG .....	16
<b>B.</b>	<b>WETTBEWERBSAUFGABE.....</b>	<b>18</b>
B.1	EINLEITUNG.....	18
B.1.1	DIE STADT WALLDORF .....	18
B.1.2	AUFGABENSTELLUNG .....	18
B.1.3	EINBINDUNG UND GEBIETSCHARAKTER.....	19
B.2	RAHMENBEDINGUNGEN.....	19
B.2.1	WETTBEWERBSGEBIET.....	19
B.2.2	BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	20
B.2.3	LEITUNGSPLÄNE .....	21
B.2.4	BAUGRUND.....	21
B.3	AUFGABENSTELLUNG .....	21
B.3.1	STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR .....	21
B.3.2	AUSSEN- UND FREIANLAGEN.....	22
B.3.3	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	22
B.3.4	PROGRAMMANFORDERUNGEN .....	23
B.4	ALLGEMEINE ZIELE   VORGABEN   EMPFEHLUNGEN .....	26
B.4.6	RESSOURCEN   ENERGIE   NACHHALTIGKEIT .....	28
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN 1 - 11 .....</b>	<b>30</b>

## A. WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Der Durchführung des Vergabeverfahrens nach VgV mit nicht offenem Realisierungswettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AIIMBI 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für die Ausloberin und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2022 – X – XX** registriert. Die Wettbewerbsauslobung ist Teil eines Vergabeverfahrens mit nicht offenem Realisierungswettbewerb und wurde gemäß Richtlinie 2004/18/EG zur Bekanntmachung an das EU-Amtsblatt versandt.

### A.1 ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Die Stadt Walldorf beabsichtigt, ihren Wohnungsbestand durch die Bebauung von zwei Baugrundstücken in städtischem Besitz im Neubaugebiet „Walldorf-Süd 2. Bauabschnitt“ zu ergänzen und zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen. Dabei sollen attraktive Wohnungen entstehen, welche durch eine breite Gruppe der Bevölkerung langfristig nutzbar sein sollen.

Die beiden Grundstücke sind an der Wieslocher Straße an der östlichen Zufahrt zum Stadtgebiet, der Walldorfer Wohnstadt, gelegen und erhalten dadurch eine hohe städtebauliche Bedeutung. Die künftige Bebauung markiert an der Stadtzufahrt auch den Eingang zum bebauten Bereich auf der Südseite der Straße.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind innovative Vorschläge zur Anlage von Wohngebäuden und Freiflächen für die beiden genannten Grundstücke zu entwickeln. Dabei liegt das Hauptaugenmerk neben der städtebaulichen Planung mit der Stellung von Wohngebäuden in diesem spezifischen Stadtraum auf der Entwicklung eines zeitgemäßen zukunftsorientiertem Wohnraumangebotes. Im Zuge der planerischen Entwicklung soll hier ein Gesamtkonzept für diese beiden Grundstücke entwickelt werden. Die Bebauung der beiden Grundstücke soll in einem baulichen und städtebaulichen Zusammenhang stehen.

Ziel des Wettbewerbs ist es, für diesen Standort eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Wohnbebauung zu errichten, die auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen sensibel und angemessen antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

## A.2 AUSLOBERIN UND VORPRÜFUNG

**Ausloberin des Realisierungswettbewerbs** ist die

### **Stadt Walldorf**

vertreten durch:

Herrn Bürgermeister Matthias Renschler  
Nußlocher Straße 45  
69190 Walldorf

Die **Wettbewerbsbetreuung / Vorprüfung** erfolgt durch:

**kohler grohe** architekten

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30 | F 0711 769639 31

E [wettbewerb@kohlergrohe.de](mailto:wettbewerb@kohlergrohe.de)

## A.3 GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbs sind Leistungen nach HOAI für die Konzeption der Neubebauung von Wohngebäuden auf zwei Grundstücken in der Wieslocher Str. in Walldorf.

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

## A.4 VERFAHRENSFORM

Der Wettbewerb ist als einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb, mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren, mit 16 Teilnehmern ausgelobt. Die Ausloberin wählt 4 Teilnehmer vorab aus. Das Verfahren ist anonym.

## A.5 ZULASSUNGSBEREICH | SPRACHE

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung.

## A.6 WETTBEWERBSTEILNEHMER | AUSWAHLVERFAHREN

### A.6.1 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung **Architekt** zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

## **A.6.2 TEILNAHMEWETTBEWERB**

### **GRUNDSÄTZE**

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert. Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht auf der Vergabepattform eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

### **ZULASSUNG**

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen die Zulassungskriterien vollständig erfüllen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

### **ZWINGENDE ZULASSUNGSKRITERIEN**

#### **FORMALIEN**

- fristgerechter Eingang der Bewerbung
- Bewerber-/ Teilnahmeerklärung mit eigenhändiger rechtsverbindlicher Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten

#### **ERKLÄRUNGEN**

- Eigenerklärung, dass die vorgegebene berufliche Qualifikation vorliegt.
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlusskriterien nach dem GWB in § 123 und 124 vorliegen. Falls Einzelziffern nach § 124 vorliegen, sind diese mit Angabe, Erläuterungen und Nachweisen der Bewerbererklärung als Anlage beizufügen.
- Eigenerklärung, dass im Auftragsfall eine ausreichende Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

## NACHWEISE

Die formalen Nachweise zu den Erklärungen werden nach dem Wettbewerb von den Preisträgern und den Teilnehmern der engeren Wahl angefordert und geprüft.

## AUSWAHLKRITERIEN

**A Nachweis eines oder mehrerer Erfolge** (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelgerechten Wettbewerb, z.B. durch eine „Wettbewerbe Aktuell“-Dokumentation.

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

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz (Art des Erfolgs, Jahr der Auszeichnung, Wettbewerbsart, Auslober mit Adresse, Verfasser (= Name des Bewerbers),
- Darstellung je Referenz auf max. 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.

**Bewertung** mit max. 3 Punkten (bewertet wird die Anzahl der Preise, Ankäufe, Anerkennungen).

1 Preis, Ankauf, Anerkennung = 1 Punkt

2 Preise, Ankäufe, Anerkennungen = 2 Punkte

3 und mehr Preise, Ankäufe, Anerkennungen = 3 Punkte

**B Nachweis eines oder mehrerer ausgezeichneten realisierten Projekte**, z.B. durch Auszeichnung beispielhaftes Bauen, Hugo-Häring-Auszeichnung, etc.

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

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Bezeichnung, Art der Auszeichnung, Bauherr, Verfasser (= Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach HOAI, Erstellungskosten.
- Darstellung je Referenz auf max. 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.

**Bewertung** mit max. 3 Punkten (bewertet wird die Anzahl der Auszeichnungen).

1 Auszeichnung = 1 Punkt

2 Auszeichnungen = 2 Punkte

3 oder mehr Auszeichnungen = 3 Punkte

**C Nachweis eines oder mehrerer vergleichbarer realisierten Wohnbauprojekte** (KG 300-700: mind. 3 Mio €, brutto).

Es können auch Projekte eingereicht werden, die als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro selbständig abgewickelt wurden, wenn dies die Büroinhaber bestätigen. Durchführung der wesentlichen Leistungsphasen (mind. LPH 2 - 8).

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Bezeichnung, Bauherr, Verfasser

(= Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach HOAI, Erstellungskosten.

- Darstellung auf max. 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.

**Bewertung** mit max. 4 Punkten

(mehrere Referenzen können bis zu 4 Punkten addiert werden).

1 realisiertes Projekt (Wohnungsbau mit Geschosswohnungen) = 1 Punkt

1 vergleichbares realisiertes Projekt (Wohnungsbau in Holzbauweise) = 2 Punkte

## AUSWAHL

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Die Vorprüfung überprüft anhand der Projektblätter die dort dargestellten Referenzen – mit maximal 10 möglichen Punkten. Bewerber, die 5 oder mehr Punkte erreichen, sind als Teilnehmer des Planungswettbewerbs qualifiziert. Dabei ist aus den Bereichen A oder B und C jeweils mindestens ein Punkt nachzuweisen. Qualifizieren sich mehr als 12 Bewerber entscheidet das Los.

### A.6.3 VORAB AUSGEWÄHLTE TEILNEHMER (4)

- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.

### A.6.4 TEILNEHMER (12)

- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.



## A.7 PREISGERICHT | SACHVERSTÄNDIGE | VORPRÜFUNG

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

### **Fachpreisrichter (6)**

- Prof. Karin Schmid, München
- Prof. Dr. Annette Rudolf-Cleff, Mannheim
- Caroline Reich, Karlsruhe
- Prof. Zvonko Turkali, Frankfurt
- Andreas Grube, Karlsruhe
- N.N., Lokaler Architekt, Walldorf

### **Stellv. Fachpreisrichter (2):**

- Andreas Tisch, Stadt Walldorf
- N.N., Leiterin Hochbauamt

### **Sachpreisrichter (5):**

- Matthias Renschler, Bürgermeister Stadt Walldorf
- N.N, Fraktionsvertreter CDU
- N.N, Fraktionsvertreter SPD
- N.N, Fraktionsvertreter Bündnis 90/ Die Grünen
- N.N, Fraktionsvertreter FDP

### **Stellv. Sachpreisrichter (4):**

- Otto Steinmann, Erster Beigeordneter Stadt Walldorf
- N.N, Fraktionsvertreter CDU
- N.N, Fraktionsvertreter SPD
- N.N, Fraktionsvertreter Bündnis 90/ Die Grünen
- N.N, Fraktionsvertreter FDP

### **Sachverständige Berater:**

- Prof. Dr. Markus Faltlhauser, Reutlingen (Ingenieur Holzbau)
- David Högerich, Leiter Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Stadt Walldorf

### **Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:**

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA  
**kohler grohe** architekten  
Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart  
T 0711 769639 30 | F 0711 769639 31  
E wettbewerb@kohlergrohe.de

Weitere Berater oder Vorprüfer können benannt werden.

## A.8 WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Teil A        Rahmenbedingungen
- Teil B        Wettbewerbsaufgabe
- Teil C        Anlagen

Anlage 01	Lageplan / Wettbewerbsgrundstück 1:500	(PDF/DWG)
Anlage 02	Raumprogramm	(PDF/EXCEL)
Anlage 03	Luftbilder   Bilder	(JPG)
Anlage 04	Bebauungsplan	(PDF)
Anlage 05	Leitungsplan	(DWG)
Anlage 06	Baugrundgutachten	(PDF)
Anlage 07	Schalltechnische Untersuchung	(PDF)
Anlage 08	Formblatt Hochbau	(PDF/EXCEL)
Anlage 09	Formblatt Nachhaltigkeit	(PDF/EXCEL)
Anlage 10	Verfassererklärung	(DOC)

Die Anlagen stehen unter folgendem Downloadlink zur Verfügung:

<https://www.kohlergrohe.de/download/1053/Anlagen.zip>

Das Modell wird ab **KW xx** kostenfrei versendet von:

**XXXX**

**XXXX**

XXX

XXX

XXX

xxx@xxx

[www.xxx.com](http://www.xxx.com)

## A.9 WETTBEWERBSLEISTUNG | KENNZEICHNUNG

Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit geforderten Leistungen abgeben.

Im Einzelnen werden gefordert:

1. **Lageplan** M 1:500, genordet  
als Dachaufsicht, in Größe des Modells. Mit Darstellung des städtebaulichen Kontextes, der Gebäudeein- und -ausgänge sowie der schematischen Darstellung der Grün- und Freiflächen, der Zu- und Abfahrten, der Parkierung (PKW und Fahrräder) und Fußwege und den angrenzenden Straßen, sowie der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Oberlichtern und Gründächern.
2. **Erdgeschossgrundriss** M 1:200  
mit Darstellung der Gebäudeein- und -ausgänge sowie der Darstellung der Grün- und Freiflächen, der Zu- und Abfahrten, der Parkierung, ggf. der Anlieferung, der Fußwege und den angrenzenden Straßen.
3. **Grundrisse** M 1:200
  - Die Grundrisse entsprechend dem Lageplan genordet.
  - Die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.
  - In allen Schnitten und Grundrissen müssen die Geschossfußbodenhöhen auf Normal-Null bezogen, und in den Schnitten der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf eingetragen sein.
  - Die Raumbezeichnungen aus dem Raumprogramm sind in die Grundrisse einzutragen.
4. **Schnitte** M 1:200  
Soweit zur Klarlegung des Entwurfes notwendig (mind. 2 Schnitte mit Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen).
5. **Ansichten** M 1:200  
Sämtliche Ansichten mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländes und der Nachbarbebauung. Eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen.
6. **Fassadenschnitte/Ansichten** M 1:50  
Ein Ausschnitt einer Hauptfassade in Ansicht, Grundriss Schnitt mit nachfolgenden Aussagen:
  - Konstruktion und Materialien
  - opake und transparente Flächen
  - zu öffnende und feststehende Fassadenelemente
  - Sonnenschutz,
  - Verdunkelung
  - (ggf. Balkone oder Loggien)
7. **Energiekonzept / Nachhaltigkeit**  
Mittels des zur Verfügung gestellten Datenblattes (Anlage xx) ist das Nachhaltigkeitskonzept darzustellen.

**8. Typologie / Vertiefung Wohnungsgrundrisse** M 1: 100

Ausgewählte beispielhafte Wohnungstypen im M 1: 100

**9. Perspektivische Darstellung** in Form von einer skizzenhaften Darstellung in max. A3-Größe werden zugelassen. Perspektivische Darstellungen in Form von fotorealistischen Bildern werden nicht zugelassen.

**Für die Pläne ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf 3 begrenzt.**

**10. Berechnungen**

Zu berechnen sind die Planungswerte nach DIN 277 (BRI (R), BGF (R), NUF, VF) einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz Berechnungsplänen und dem Formblatt Hochbau (Anlage xx).

In den digitalen Berechnungsplänen sind die Räume entsprechend dem Raumprogramm als geschlossene Polygone anzulegen.

Zudem sind die Grundrisse, Ansichten, Schnitte im Format **dwg / dxf** und ggf. zusätzlich als VWX-Datei einzureichen. Die entsprechenden Datenträger und Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

**11. Programmanforderungen**

Mittels der zur Verfügung gestellten Liste (Anlage xx) ist die Erfüllung der Programmanforderungen mit Aussagen zu den Wohneinheiten nachzuweisen.

**12. Ein Satz Verkleinerungen**, bzw. Ausdrucke der eingereichten Pläne auf DIN A3.

**13. Alle Unterlagen im Format PDF und JPG** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße).

**14. Modell** im Maßstab 1:500, als Massenmodell auf vorgegebenem Umgebungsmodell.

**15. Erläuterungen**

Aussagen zum städtebaulichen/ architektonischen Konzept und zur Erschließung, zu Konstruktion und Materialien. Die Erläuterungen in Form von Texten und Skizzen auf den Plänen. Separate Erläuterungsberichte max. 2 Seiten DIN A4. Darstellung des Nutzungskonzeptes durch farbliche Kennzeichnung in den Grundrissen oder in separater Grafik.

**16. Verfassererklärung** gemäß Anlage xx in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.

Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben, Partnerschaften und Berggemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.

**17. Kennzeichnung** der eingereichten Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

**18.** Für eine Ausstellung wird eine **Karte DIN A5** mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)

**19. Verzeichnis** aller eingereichten Unterlagen.

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Wettbewerbsleistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.

## **A.10 BEURTEILUNGSKRITERIEN**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden, wobei die Nennung der Kriterien keine Rangfolge darstellt:

### **Städtebau**

Städtebauliches Konzept / Erschließung  
Eingliederung / Anbindung an die Umgebung  
Verteilung der Nutzungen  
Einhaltung der Planungsvorgaben

### **Funktionalität der Wohnangebote**

Funktionalität / Qualität der Wohnungen  
Äußere und innere Erschließung  
Einhaltung der Planungsvorgaben

### **Architektur und Gestalt**

Gliederung der Baukörper  
Gestaltungskonzepte Fassaden und Baukörper

### **Freiflächen und Außenanlagen**

Freiflächenqualität / Wegeführung / Spielplätze  
Zuordnung öffentlich und private Flächen  
Parkierungskonzept / Stellplatznachweis  
Zufahrten zu Parkieranlagen  
Fahrradstandorte  
Müllkonzept

### **Wirtschaftlichkeit**

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke  
Energieeffiziente Bauvolumen  
Wirtschaftliche Bauweise/ Nachhaltige Bauweise

Kenn- und Planungsdaten (gemäß Formblatt)

## A.11 TERMINE

<b>Preisrichter- vorbereitung</b>	<b>03.06.2022, 14 Uhr, digital</b>
<b>Verfahrenseinleitung</b>	<b>KW 23</b> Die öffentliche Bekanntmachung fand am <b>xxx</b> im EU-Amtsblatt statt.
<b>Abgabe Bewerbungen</b>	<b>KW 28, bis 13 Uhr</b>
<b>Auslosung</b>	<b>KW 28</b>
<b>Bestätigung der Teilnahme</b>	<b>KW 28</b>
<b>Bereitstellung der Auslobungsunterlagen</b>	<b>KW 30</b>
<b>Besichtigungstermin</b>	Das Wettbewerbsgrundstück kann von den Teilnehmern je- derzeit besichtigt werden.
<b>Rückfragen</b>	<b>KW 33 / 34 (Eingang Vergabeplattform)</b> Rückfragen können bis zum <b>xxx</b> über die Vergabeplattform <a href="http://www.subreport.de/Exxxx">www.subreport.de/Exxxx</a> eingereicht werden. Sie werden bis zum <b>xxx</b> von der Ausloberin, bzw. einem be- vollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auf- treten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich über die Vergabeplattform beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.
<b>Abgabe Pläne</b>	<b>KW 41, 16 Uhr</b>  <b>Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro, nicht das Versanddatum!</b>  Postadresse Pläne: <b>kohler grohe</b> architekten Löffelstraße 4 70597 Stuttgart  Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.
<b>Abgabe Modell</b>	<b>KW 46, 16 Uhr</b>  <b>Es gilt der Eingang des Modells, nicht das Versanddatum!</b> <b>Anlieferung im Karton!</b>

**Postadresse Modell:** (während den Öffnungszeiten)

Stadt Walldorf  
Fachbereich 4 – Planen, Bauen, Immobilien  
Nußlocher Str. 45  
69190 Walldorf

**Ansprechpartner:**

Frau Bückle  
Rathaus Walldorf 2.OG, Raum 206  
Tel. 06227 351411

Abgabe während der Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag: 08.30 – 12.00 Uhr  
Dienstag-Donnerstag 14 -16 Uhr  
oder nach telefonischer Absprache

**Preisgerichtssitzung**

**02.12.2022, 09:00 Uhr**  
Astoriahalle, Schwetzingen Straße 91, 69190 Walldorf

**Benachrichtigung**

**ab 02.12.2022**  
Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt. Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand des Protokolls am **02.12.2022**.

**A.12 ZULASSUNG | BEURTEILUNG**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

**Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen werden nicht festgelegt.** Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

**A.13 PRÄMIERUNG**

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 50.000 € (inkl. MwSt.) zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis der aktuellen HOAI ermittelt.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	20.000 €
2. Preis	12.500 €
3. Preis	7.500 €
Anerkennungen	10.000 €

Preise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

#### **A.14 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS**

##### **Ergebnis**

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

##### **Ausstellung**

Die öffentliche Ausstellung der Arbeiten wird noch bekannt gegeben.

##### **Broschüre**

Es wird eine digitale Wettbewerbsbroschüre erstellt.

##### **Rückgabe der Arbeiten**

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten können drei Wochen nach dem Ausstellungsende bei der Ausloberin abgeholt werden. Planunterlagen und Modelle, die nach Ablauf der Frist nicht abgeholt wurden, können nicht weiter aufbewahrt werden.

##### **Nachprüfung**

Im Anwendungsbereich der VgV können sich Wettbewerbsteilnehmer zur Nachprüfung vermunteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht bei der Ausloberin Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Durlacher Allee 100, 76137 Karlsruhe

Telefon: 0721 926-8730, Telefax: 0721 926-3985

Email: [vergabekammer@rpk.bwl.de](mailto:vergabekammer@rpk.bwl.de)

Internet: <http://www.rp-karlsruhe.de/servlet/PB/menu/1159131/index.html>

#### **A.15 WEITERE BEARBEITUNG | NUTZUNG**

Die Ausloberin wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträger die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung übertragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Im Anwendungsbereich der VgV wird die Ausloberin mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Die dabei anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung werden wie folgt festgelegt:



<b>Zuschlags-Kriterium</b>	<b>Gewichtung in Punkten</b>	<b>Bewertung 1 – 5 Punkte</b>
<b>Wettbewerbsergebnis:</b>	50	50 – 250
<b>Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit:</b>	30	30 – 150
<b>Leistungsfähigkeit des Projektteams:</b>	10	10 – 50
<b>Honorar:</b>	10	10 – 50
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>100 – 500</b>

Im Falle der weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

#### **VERPFLICHTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER**

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

#### **NUTZUNG**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW §8 (3) geregelt.

## **B. WETTBEWERBSAUFGABE**

### **B.1 EINLEITUNG**

#### **B.1.1 DIE STADT WALLDORF**

Walldorf ist eine Stadt im Süden des Rhein-Neckar-Kreises in Baden-Württemberg. Mit der Nachbarstadt Wiesloch bildet sie ein Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar mit einem Einzugsbereich von etwa 60.000 Menschen. Überregional bekannt ist Walldorf durch den Hauptsitz des Softwareunternehmens SAP und das Autobahnkreuz Walldorf. Walldorf ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Seit 2002 sind die Städte Walldorf und Wiesloch im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg offiziell als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Die Zusammenarbeit erfolgt auf verschiedenen Ebenen. Durch die attraktive Lage von Walldorf und aufgrund seiner Bedeutung als Wirtschaftsstandort und seiner Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar ist der Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch an gefördertem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen gegeben.

#### **B.1.2 AUFGABENSTELLUNG**

Die Stadt Walldorf beabsichtigt, Ihren Wohnungsbestand durch die Bebauung von zwei Baugrundstücken in städtischem Besitz im Neubaugebiet „Walldorf-Süd 2. Bauabschnitt“ zu ergänzen und zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen. Dabei sollen attraktive Wohnungen entstehen, welche langfristig nutzbar sein sollen.

Die beiden Grundstücke sind an der Wieslocher Straße an der östlichen Zufahrt zum Stadtgebiet, der Walldorfer Wohnstadt, gelegen und erhalten dadurch eine hohe städtebauliche Bedeutung. Die künftige Bebauung markiert an der Stadtzufahrt auch den Eingang zum bebauten Bereich auf der Südseite der Straße.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind innovative Vorschläge zur Anlage von Wohngebäuden und Freiflächen für die beiden genannten Grundstücke zu entwickeln. Dabei liegt das Hauptaugenmerk neben der städtebaulichen Planung mit der Stellung von Wohngebäuden in diesem spezifischen Stadtraum auf der Entwicklung eines zeitgemäßen zukunftsorientiertem Wohnraumangebotes. Im Zuge der planerischen Entwicklung soll hier ein Gesamtkonzept für diese beiden Grundstücke entwickelt werden. Die Bebauung der beiden Grundstücke soll in einem baulichen und städtebaulichen Zusammenhang stehen.

Ziel des Wettbewerbs ist es, für diesen Standort eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Wohnbebauung zu errichten, die auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen sensibel und angemessen antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

### B.1.3 EINBINDUNG UND GEBIETSCHARAKTER

Durch die Lage der beiden Grundstücke in einem bestehenden Wohngebiet und mit der langen Grenze an der Wieslocher-Straße kommen sowohl der Einbindung in die bestehende Struktur als auch die Ausformulierung der Gebäude als Stadtzufahrt an der Wieslocher Straße eine große Bedeutung zu. Die neuen Gebäude werden sowohl die Zufahrtsstraße zur Wohnstadt prägen, als auch eine Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet im Süden und Westen herstellen und für das Wohngebiet einen baulichen Rücken herstellen.

## B.2 RAHMENBEDINGUNGEN

### B.2.1 WETTBEWERBSGEBIET



Abbildung: Lageplan mit den beiden Grundstücken

Das Planungsgebiet befindet sich in Walldorf im Bereich der Wieslocher Straße und ist Teil des Neubaugebietes Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt. Das Gebiet für die Wohnbauten umfasst das Flurstück 14145/0 mit 2.150 m<sup>2</sup> und das, etwas tiefere, nordwestlich an die Dietrich-Bonhoeffer-Straße anschließende, Flurstück 14096/0 mit 2.003 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 14096/0 grenzt an das Nachbargrundstück 14095/0, das mit privater Wohnbebauung bebaut wird. Diese Bebauung ist nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Hier ist über eine Brandwand an das Nachbargebäude anzuschließen.

Die Grundstücke liegen mit Ihrer langen Grundstücksgrenze an der Wieslocher Straße, eine der Hauptzufahrten zur Walldorfer Wohnstadt. Zwischen den beiden Grundstücken liegt eine der beiden Zufahrten zum Gebiet Walldorf-Süd 2.BA, die Dietrich-Bonhoeffer-Straße.

Die künftige Bebauung der beiden Grundstücke markieren an der Stadtzufahrt zur Walldorfer Wohnstadt auch den Eingang zum bebauten Bereich auf der Südseite der Wieslocher Straße. Daher kommt den Wohngebäuden auch eine städtebauliche Bedeutung zu.

Die beiden Grundstücke sind analog zur Darstellung im Lageplan wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wieslocher Straße, einer Hauptzufahrt zur Wohnstadt
- im Südosten durch eine Grünzone an Gebietsrand
- zwischen den Grundstücken durch die Dietrich-Bonhoeffer-Straße
- Im Südwesten und Westen schließt sich ein Wohngebiet mit privaten Wohngebäuden mit Hausgruppen und Einzelhäusern an.
- Nach Nordosten ist mit einer Brandwand an die Nachbarbebauung anzuschließen.

Die Topografie des Wettbewerbsgebiets ist nahezu eben und weist ein überschaubares Gefälle auf.

## **B.2.2 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

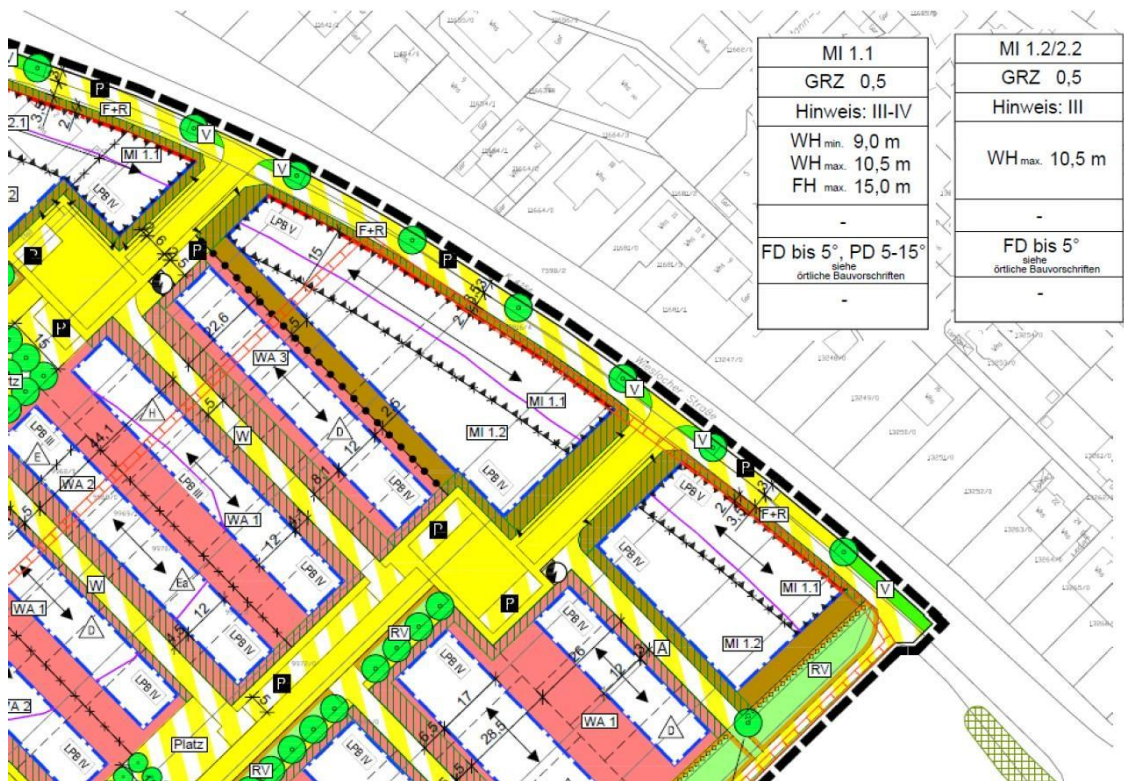
Für das Planungsgebiet liegt der qualifizierte Bebauungsplan „Walldorf-Süd 2. Bauabschnitt“ vor. Die beiden Grundstücke sind im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Dabei ist der bebaubare Bereich in die Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.2 gegliedert.

Entlang der Wieslocher Straße sind drei Geschosse mit einem ergänzenden Staffelgeschoss möglich. Die Wandhöhe beträgt hier mindestens 9,0 m, die maximale Wandhöhe 10,50 m. Die maximale Firsthöhe für ein Staffelgeschoss beträgt 15 m. Auf diesem Gebäudeteil sind Flachdächer bis 5° oder Pultdächer mit 5-15° möglich. Der Bereich des Mischgebietes MI 1.1 erstreckt sich auf ein Baufenster mit einer Tiefe von 15 m parallel zur Wieslocher Straße.

Im angrenzenden MI 1.2 sind nur drei Geschosse ohne Dachaufbau zulässig. Für diesen Bereich ist eine maximale Wandhöhe von 10,5 m und Flachdächer bis 5° Dachneigung festgesetzt.

Für das gesamte Grundstück gilt eine GRZ von 0,5. Das Staffelgeschoss auf dem straßenzugewandten Baufeldteil ist möglich, wenn es dreiseitig mindestens 2 m und an der vierten Seite mindestens 0,5 m einrückt.

Aufgrund von Schallschutzvorgaben besteht bei den Wohnungsgrundrissen eine Orientierungsvorgabe. Bezogen auf die Grundrissorientierung ist vorgeschrieben, dass in jeder Wohnung ein schutzbedürftiger Raum, wie z. B. ein Wohn-, Schlafräum- oder Kinderzimmer an einer der Wieslocher-Straße abgewandten Fassade vorzusehen ist. Die spezifischen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen und im Rahmen der Planung einzuhalten. Der Text und die zeichnerische Darstellung werden den Bearbeitern als Anlage zur Verfügung gestellt



### B.2.3 LEITUNGSPLÄNE

Der Leitungsplan wird als Anlage **XX** zur Verfügung gestellt.

### B.2.4 BAUGRUND

Für das Neubaugebiet Walldorf-Süd 2. Bauabschnitt wurde ein allgemeines Bodengutachten erstellt. Der Bericht gibt einen Überblick über den allgemeinen Bodenverhältnissen im Plangebietes. Im Rahmen der Projektierung wird ergänzend ein Baugrundgutachten erstellt.

## B.3 AUFGABENSTELLUNG

### B.3.1 STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Im Rahmen des Wettbewerbs sind Vorschläge zur Anlage von Wohngebäuden und Freiflächen für die beiden genannten Grundstücke zu entwickeln. Dabei liegt das Hauptaugenmerk neben der städtebaulichen Planung mit der Stellung von Wohngebäuden in diesem spezifischen Stadt- raum auf der Entwicklung eines zeitgemäßen zukunftsorientiertem Wohnraumangebotes. Im Zuge der planerischen Entwicklung soll hier ein Gesamtkonzept für diese beiden Grundstücke entwickelt werden. Die Bebauung der beiden Grundstücke soll in einem baulichen und städte- baulichen Zusammenhang stehen. Für die Wohngebäude können auf Basis der Vorgaben zum Gesamtwohnungsmix auch differenzierte Angebote in den Gebäuden angedacht werden.

Eine Verteilung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen auf die Grundstücke bzw. Gebäude kann im Zuge des Projektes frei entwickelt werden.

An die geplante private Wohnbebauung auf dem direkt nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ist über eine Brandwand anzubauen, um die Straßenfront entsprechend städtebaulich zu schließen.

Da das östlichere Grundstück nicht an eine Bebauung anschließt, bildet seine Bebauung künftig von Osten herkommend auf der südlichen Seite an der Wieslocher Straße den Auftakt zum Stadtgebiet. Dies ist bei der Planung zu beachten.

Die Gebäude auf den beiden Grundstücken sollen verwandt sein und einen baulichen Zusammenhang bilden, obwohl sie durch die durchlaufende, als Zufahrt fungierende Dietrich-Bonhoeffer-Str. getrennt werden.

Ziel ist es, die Neubebauung sensibel in den städtebaulichen Kontext des Gebietes mit Wohnhäusern einzubinden und die Straßenfront an der Wieslocher Straße städtebaulich zu schließen.

### **B.3.2 AUSSEN- UND FREIANLAGEN**

Die geplante Wohnbebauung stellt die städtebauliche Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes dar und soll sowohl den künftigen Auftakt zum Stadtgebiet bilden als auch die Verbindung zur bestehenden Landschaft, bzw. Grünräumen schaffen.

Neben der Beziehung zur umgebenden Bebauung soll auch eine Verbindung zu den Frei- und Verkehrsflächen im neuen Quartier Walldorf-Süd über eine sinnvolle Strukturierung der Wegeführungen in den Außenanlagen geachtet werden. Neue Pflanzflächen und Baumpflanzungen sind vorzusehen. Ebenso sind qualitativ hochwertige Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen sowie Kinderspielbereiche (gemäß LBO) zu schaffen. Die öffentlichen Freiflächen sollen angemessen dimensioniert und ansprechend gestaltet sein. Begegnungsflächen für alle Altersstufen sind einzuplanen. Auf einen guten Übergang zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen wird Wert gelegt.

In den Freiflächen ist auf eine sinnvolle Einbindung von Müll- und Fahrradstellplätzen (Ausführung möglichst oberirdisch und überdacht) und Parkierungsflächen zu achten. Die Ausloberin legt Wert auf die Reduktion der Flächenversiegelung auf den Grundstücken. Eine Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück ist vorgeschrieben.

### **B.3.3 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

#### **Erschließung**

Die Erschließung beider Wettbewerbsgrundstücke darf nicht über die Wieslocher-Straße, sondern muss über die zwischen den Grundstücken gelegene Dietrich-Bonhoeffer-Straße erfolgen. Hierzu sollen entsprechende Konzepte und Vorschläge zur Erschließung und Parkierung entwickelt werden. Fahrwege zu den Stellplätzen auf den Grundstücken sollen minimiert werden.

### **PKW-Stellplätze**

Für die Wohnungen sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze nach den Anforderungen des Bebauungsplanes nachzuweisen. Bei Wohnungsgrößen von bis zu 50 m<sup>2</sup> setzt der Bebauungsplan jeweils ein Stellplatz fest. Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze zwingend zu berücksichtigen. Tiefgaragen sind möglich, jedoch darf eine Tiefgarage im Mittel nicht mehr als 0,5 m über das Gelände ragen. Die Stellplatzvorgaben des Bebauungsplans sind umzusetzen.

Parkplätze, die einer Wohnung zugeordnet werden, können auch hintereinander nachgewiesen werden. Insgesamt sind mindestens zwei Stellplätze je Gebäude behindertengerecht auszuführen. Die Möglichkeit zur Installation von Ladeinfrastrukturen für E-Fahrzeuge soll vorgesehen werden.

Es ist eine gute Anbindung und Zugänglichkeit zwischen den Parkierungseinrichtungen und den Treppenhäusern der Gebäude zu entwickeln. Grundsätzlich ist die Parkierung auf den Grundstücken nachzuweisen.

Sollte es für das Gesamtvorhaben Vorteile bringen, kann auch eine unterirdische Verbindung der Tiefgaragen unter der Dietrich-Bonhoeffer-Straße entwickelt werden. Hierzu darf jedoch eine Überdeckung von 1,40 m zur Straßenoberkante zur Aufnahme der vorhandenen Infrastrukturen im Straßenprofil nicht unterschritten werden. Dabei soll der Gesamtaufwand in einem wirtschaftlichen Verhältnis stehen. Es sollen baurechtlich keine Großgaragen entstehen.

### **Fahrradstellplätze**

Die Anzahl der Fahrradstellplätze sind nach der LBO Baden-Württemberg nachzuweisen. Eine Abstellfläche von 2 Fahrradstellplätzen je Wohnung sind mindestens nachzuweisen. Seitens des Auslobens wird angestrebt je Zimmer der Wohnung ein Fahrradstellplatz anzubieten. Es ist darauf zu achten, dass Fahrradabstellräume bzw. Fahrradabstellplätze stufenlos erreichbar sind.

## **B.3.4 PROGRAMMANFORDERUNGEN**

### **Allgemeine Planungshinweise**

Aufbauend auf den planerischen Vorgaben soll eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Wohnbebauung geplant werden. Die Entwicklung von zeitgemäßen Wohnungsangeboten im geförderten Wohnbau ist Teil der Aufgabe. Dabei soll ein attraktives und bezahlbares Wohnen für ein breites Spektrum an Bewohnern ermöglicht werden. Die Gebäude sollen den Anforderungen der Stadt Walldorf an energieeffizientes Bauen Rechnung tragen und als Passivhaus geplant werden.

Die Ausnutzung der Grundstücke soll im Sinne eines guten Gesamtangebots optimiert sein und dabei die städtebaulichen Gesamtprämissen nicht aus dem Auge verloren werden. Die Wohnbebauung soll in ein stimmiges Außenanlagenkonzept eingebunden werden.

Bei der Entwicklung der Wohneinheiten soll auch ein wirtschaftliches Verhältnis zwischen der Bereitstellung von möglichst vielen Wohnungen und der Unterbringung des baurechtlich notwendigen Parkraumangebots erreicht werden.

### Anforderungen Wohngebäude

Grundsätzlich sollen bei der Planung der Wohngebäude folgende allgemeine Anforderungen erfüllt werden:

- Geschosswohnungsbauten mit Parkieranlagen
- Berücksichtigung einer Energieeffizienten Bauweise
- Ausbauoption mit Aufzügen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen
- Kostenoptimierte Bauweise
- Ausführung der Wohnungsgrößen bezogen auf die Anforderungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes
- Einfache Bau- und Außenwandkonstruktionen

### Wohnungsgrößen

Alle Wohnungen sollen sich innerhalb der Grenzen der Wohnraumförderung bewegen und die Kriterien bezogen auf die Wohnungsgrößen erfüllen. Die Wohnraumförderung sieht bei den Wohnungsgrößen einen Spielraum von + bis – 5% vor. Diese Spanne ist in der Aufstellung unten als absoluter Wert ausgewiesen. Alle Gebäudeteile sind als Mietwohngebäude mit der Möglichkeit zur öffentlichen Förderung zu konzipieren. Die Größen der Wohnungen sollen sich dabei innerhalb des Spektrums bewegen.

LWoFG- Größen:	Minimal-	Basiswert-	Maximalgröße	Anteil
1,5-Zi-Wohnung	42,75 m <sup>2</sup> -	45 m <sup>2</sup> -	max. 47,25 m <sup>2</sup>	ca. 22 %
2-Zi-Wohnung	57,00 m <sup>2</sup> -	60 m <sup>2</sup> -	max. 63 m <sup>2</sup>	ca. 10 %
3-Zi-Wohnung	71,25 m <sup>2</sup> -	75 m <sup>2</sup> -	max. 78,75 m <sup>2</sup>	ca. 33 %
4-Zi-Wohnung	85,5 m <sup>2</sup> -	90 m <sup>2</sup> -	max. 94,5 m <sup>2</sup>	ca. 33 %
5-Zi-Wohnung	99,75 m <sup>2</sup> -	105 m <sup>2</sup> -	max. 110,25 m <sup>2</sup>	ca. 2 %

Abweichungen vom genannten Wohnungsgemenge und Verschiebungen der Anteile sind denkbar, insbesondere aufgrund baulicher, struktureller und wirtschaftlicher Gründe. Ziel ist die Entwicklung eines wirtschaftlichen Konzeptes mit stapelbaren Grundrissen und ein differenziertes Wohnungsangebot. Die Wohnungsangebote für den Wohnungsbau können in der Aufteilung auf die Gebäude auf den Grundstücken differenziert untergebracht werden.

### Grundrissvariabilität

Beim Wohnungsbau stehen das nachbarschaftliche Miteinander aller Altersgruppen einer durchaus heterogenen Bewohnerstruktur im Vordergrund. Ziel ist es, eine möglichst große Nutzungsvielfalt der Wohnungen für verschiedene Lebenskonstellationen und -phasen zu ermöglichen. Daher soll ein vielfältiges Angebot an Wohnformen und Wohnungsgrößen für unterschiedlichste Nutzergruppen und Ansprüche angeboten werden. Klar strukturierte Nutzungsbereiche, sinnvolle Verbindungen von Nutzungen sowie eine gute Ausnutzung der Erschließungsbereiche sind vorzusehen.

Die Wohnungen sind wirtschaftlich sinnvoll zu planen.



### **Barrierefreiheit**

Grundsätzlich wird Wert auf eine barrierearme Planung des gesamten Neubaus gelegt. Die Barrierefreiheit ist nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu planen.

### **Ausstattung der Wohnungen**

Bei der Gestaltung der Grundrisse ist auf einfache und praktische Strukturen, Funktionalität sowie eine gute und natürliche Belichtung aller Wohnungen zu beachten. Die den größeren Wohnungen sind Familientauglichkeit zu entwickeln. Die Wohnungen sollen über großzügige angemessene Balkone / Loggien / Terrassen und über ausreichend große Abstellmöglichkeiten verfügen. Auf Maisonette-Wohnungen soll verzichtet werden.

Für jede Wohnung soll eine Dusche und ein WC in einem Badezimmer vorgesehen werden. Eine natürliche Belichtung der Bäder ist erwünscht, sofern sie möglich ist. In den Bädern ist ein Stellplatz für Waschmaschinen / Trockner einzuplanen. In den 4-Zi. bzw. 5-Zi.-Wohnungen ist ein separates WC anzuordnen.

Bei der Gestaltung der Grundrisse ist auf eine gute Zonierung und ausreichend Möblierungsmöglichkeiten zu achten.

### **Ausbaustandard**

Die Wohnungen sollen einen mittleren Ausbaustandard haben. Die Wohnungen auf den beiden Grundstücken sollen verwandt und mit den gleichen Details und Standards entwickelt werden. Die Gebäude sollen in einem Zuge errichtet werden. Dabei sollten auch einfache, entsprechende rationale Konstruktionsweisen mit ähnlichen und möglichst nachhaltigen Bausystemen umgesetzt werden.

### **Abstellräume / Garderoben**

Innerhalb der Wohnungen sind je Wohnung eine Abstellfläche/-raum mit ca. 2 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnfläche und ein Abstellraum mit ca. 4- 6 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss oder an anderer Stelle einzuplanen. Im Eingangsbereich der Wohnungen sind darüber hinaus Garderobennischen nachzuweisen.

### **Nebenräume**

In jedem Gebäude sind Trockenräume von mind. 15m<sup>2</sup> je Gebäude zum Wäschetrocknen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Technikbereich für die Haustechnik und der Gebäudeversorgung sind vorzusehen. In diesem Raumbereich soll ggf. auch für Gebäudedienstleistungen (Hausmeisterservice) als Abstellmöglichkeit dienen.

### **Kinderwagen / Rollatoren**

Im Erdgeschoss (oder ggf. im Kellergeschoss) sind in Aufzugsnähe räumlich abgetrennte Bereiche für die Unterbringung von Kinderwagen oder Rollatoren zu berücksichtigen.

### **Eingangsbereiche**

Die Eingangsbereiche der Gebäude sollen durch ihre Gestaltung zur Kommunikation einladen, einen guten Übergang zum Außenraum ermöglichen und die Adressbildung fördern.

## **B.4 ALLGEMEINE ZIELE | VORGABEN | EMPFEHLUNGEN**

Ziel des Wettbewerbs ist es, architektonische Lösungsansätze für die Umsetzung der beschriebenen Planungsaufgabe zu finden. Folgende Themen sind dabei von besonderer Bedeutung:

### **B.4.1 ARCHITEKTUR**

Die Grundstücke an der Wieslocher Straße runden das Gebiet Walldorf-Süd 2.BA nach Nordosten ab. Ihre Bebauung wird künftig von Osten herkommend auf der südlichen Seite an der Wieslocher Straße den Auftakt zum Stadtgebiet bilden. Daher ist eine markante angemessene Architektur für die Wohngebäude zu entwickeln.

Das Flurstück 14096/0 weist dabei eine gemeinsame Grenze mit einem privaten Nachbargrundstück auf, auf der auch eine Wohnbebauung entstehen wird. Hier ist nordwestlich an eine Brandwand anzubauen, um die gemeinsame Straßenfront entsprechend städtebaulich zu schließen.

Die beiden zukünftig entstehenden Gebäude sollen durchaus verwandt und mit gleichen architektonischen Details und Standards entwickelt werden. Die Gebäude auf den beiden Grundstücken werden dabei in einem Zuge errichtet. Dabei sollten auch entsprechende rationale Konstruktionsweisen mit ähnlichen Bausystemen umgesetzt werden.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass ein wirtschaftlich tragfähiges, realisierbares Konzept für die Wohngebäude mit einer dem Ort angemessenen Architektur und einer städtebaulichen Gesamtlösung entwickelt werden soll.

### **B.4.2 FUNKTIONALITÄT**

#### **Nutzbarkeit sowie kommunikationsfördernde Flächen und Räume**

Neben der Erfüllung des Raumprogrammes und der spezifischen Nutzeranforderungen gewährleistet eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes. Dabei ist eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Freiflächen, Erschließungs- und Begegnungsflächen anzustreben.

#### **Barrierefreiheit**

Mobilitäts- und sehbehinderte Menschen müssen sämtliche öffentliche Bereiche ohne fremde Hilfe und Umwege, extern wie intern, gleichberechtigt erreichen können. Es werden schlüssige Anregungen und Umsetzungen der Anforderungen zum barrierefreien Bauen im Sinne der LBO erwartet. Ausbauoptionen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen sind vorzusehen. Dies betrifft auch die Außenanlagen.

### **Brandschutz**

Die Grundzüge der Brandschutzkonzeption sollen zusammenfassend beschrieben und in geeigneter Weise zeichnerisch verdeutlicht werden, insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte:

- Konzept: notwendige Flure oder Nutzungsbereiche
- Wesentliche Brand- und Rauchabschnitte.
- Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

## **B.4.3 NUTZERKOMFORT | GESUNDHEIT**

### **Sicherheit**

Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

### **Belichtung**

Durch einen angemessenen Öffnungsanteil der Fassaden ist neben einer guten Sichtverbindung nach außen eine hohe Tageslichtverfügbarkeit zu gewährleisten. Ein zu großer Öffnungsanteil kann in den Sommermonaten jedoch auch zu einer Überhitzung der Räume führen. Daher ist in Abhängigkeit zum Fensterflächenanteil und dessen Orientierung auf einen funktionstüchtigen Sonnenschutz und einen guten sommerlichen Wärmeschutz zu achten.

### **Raumklima**

Darüber hinaus wird besonderer Wert auf die zu erwartende Innenraumqualität gelegt. Dazu zählt insbesondere eine gute Raumlufthqualität, die über entsprechende Lüftungskonzepte sichergestellt werden soll. Dabei soll auch zusätzlich die Fensterlüftung im Lüftungskonzept berücksichtigt werden. Über sinnfällige passive Maßnahmen (Bauweise, Speicherfähigkeit der Bauteile, Orientierung, abgestimmter Fensterflächenanteil) ist das Raumklima bereits in der Vorplanung zu optimieren.

## **B.4.4 SCHALLSCHUTZ**

Schallschutzanforderungen sind gemäß den textlichen Festlegungen des Bebauungsplans vorzusehen und umzusetzen. Für die Wohngebäude sind die Vorgaben nach DIN zum Schallschutz im Wohnungsbau zu beachten.

Aufgrund der Lage der neuen Bebauung an der stark befahrenen Wieslocher-Str. sind im Bebauungsplan Schallschutzvorgaben zu finden. Es besteht bei den Wohnungsgrundrissen die Vorgabe, dass in jeder Wohnung ein schutzbedürftiger Raum, wie z. B. ein Wohn-, Schlafräum- oder Kinderzimmer an einer der Wieslocher-Straße abgewandten Fassade vorzusehen ist.

## **B.4.5 WIRTSCHAFTLICHKEIT**

### **Lebenszykluskosten**

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben. Im Planungskonzept sind die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen durch:

- die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade etc.)
- geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung
- eine Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassaden
- die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik

Die Wohngebäude sollen nicht nur den funktionalen, konstruktiven bautechnischen und gestalterischen Anforderungen genügen, sondern auch wirtschaftliche Belangen der Errichtung insbesondere auch in den Unterhalts- und Betriebskosten berücksichtigen.

#### **Flächeneffizienz**

Bei der Umsetzung der Programmanforderungen wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Synergieeffekte in räumlicher Hinsicht und multifunktionale Räume sind erwünscht. Ein günstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche ist anzustreben.

### **B.4.6 RESSOURCEN | ENERGIE | NACHHALTIGKEIT**

#### **Baukonstruktion**

Für die geplante Neubebauung sind wirtschaftliche bauliche Grundstrukturen und einfache statische Systeme zu wählen. Bei der Entwicklung der Grundrisse mit ihrer technischen Infrastruktur ist auf eine Minimierung von erforderlichen Schächten und Infrastruktur zu achten. Im Sinne der Nachhaltigkeit der Baukonstruktion und der Materialien ist für die Ausloberin gut vorstellbar, die Wohngebäude in Holzhybridbauweise zu errichten. Es sollen Konzepte im Sinne von nachhaltigen Konstruktionen, wie der genannten, berücksichtigt und vorgeschlagen werden.

#### **Energiestandard/ Passivhausbauweise**

Die Stadt Walldorf verfolgt bei ihren Baumaßnahmen übergeordnete Ziele der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes. Bei städtischen Bauvorhaben und Wohnungsbauvorhaben der Stadt Walldorf wurde in den letzten Jahren die Passivhausbauweise umgesetzt. Die Passivhausbauweise ist auch bei diesen Gebäuden vorgesehen.

Es sollen Konzepte, die insbesondere den Anschluss an regenerative Energiequellen, wie der Photovoltaik oder auch von zusätzlichen Wärmequellen vorgesehen werden, um damit eine positive Energiebilanz zu unterstützen. Es wird bei der Realisierung der Gebäude ein sehr hoher Energiestandard angestrebt, der in Folge einen möglichst geringen ökologischen Fußabdruck in seiner Bilanzierung hinterlässt. Auf eine entsprechend angepasste und kompakte Bauweise ist zu achten.

#### **Energetisches Gesamtkonzept**

Die Wohngebäude sollen energetisch optimiert errichtet werden. Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von

Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparskonzepten etc. angestrebt. Bei der Konzipierung ist darauf zu achten, dass günstige Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch geschaffen werden. Folgende Themen sind ebenfalls zu beachten:

- Einsatz erneuerbarer Energien
- Flächen für PV-Anlagen sind umzusetzen und in die Planungen einzubeziehen. Die ab Mai 2022 geltenden Forderungen des Landes zu PV Anlagen auf neu gebauten Wohngebäuden in Baden-Württemberg sind einzuhalten. Eine Maximalbelegung der Dachflächen ist vorzusehen.
- Ergänzende PV-Anlagen an entsprechenden Fassaden-Flächen sollten in die Überlegungen mit einbezogen werden.
- guter sommerlicher Wärme- und Blendschutz in den Wohnungen.
- Flächen- und Volumenermittlung / Hüllflächenermittlung / Verglasungsflächenanteil nach Himmelsrichtungen werden zur Beurteilung der energetischen Konzeption herangezogen. Das Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zum Bauwerksvolumen (A/V) soll möglichst klein sein (Kompaktheit).
- Alle Aufenthaltsräume sollen natürlich belichtbar und belüftbar sein (keine innen liegenden Aufenthaltsräume).
- Die Nutzung der passiven Solarenergie bei gleichzeitiger Vermeidung von sommerlicher Überhitzung.

### **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist zwingend auf den Grundstücken der Wohngebäude zu versickern. Bauliche Voraussetzungen für die Regenwassernutzung zur Bewässerung der Freiflächen sind zu berücksichtigen. Ein Konzept zum Umgang mit Regenwasser ist darzustellen.

### **Flächenversiegelung**

Die Bebauung sowie die dazu benötigten Erschließungsbereiche sind mit einem möglichst geringen Flächenaufwand bzw. einer geringen Flächenversiegelung zu planen. Über eine Dachbegrünung können Ausgleichsflächen geschaffen werden.

**C. ANLAGEN 1 - 11**

Die Ausloberin, 11.04.2022

