

Nicht offener städtebaulicher Planungswettbewerb

## **Quartiersentwicklung Stapfel | Balingen**

Auslobung

## Impressum

Ausloberin  
Stadt Balingen  
Dezernat für Bau und Technik  
Neue Straße 31  
72336 Balingen  
vertreten durch  
Baudezernent Michael Wagner

Koordination und Durchführung  
pp a|s  
pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Mörikestraße 1  
70178 Stuttgart  
Tel 0711 – 2200763-10  
pps@pesch-partner.de

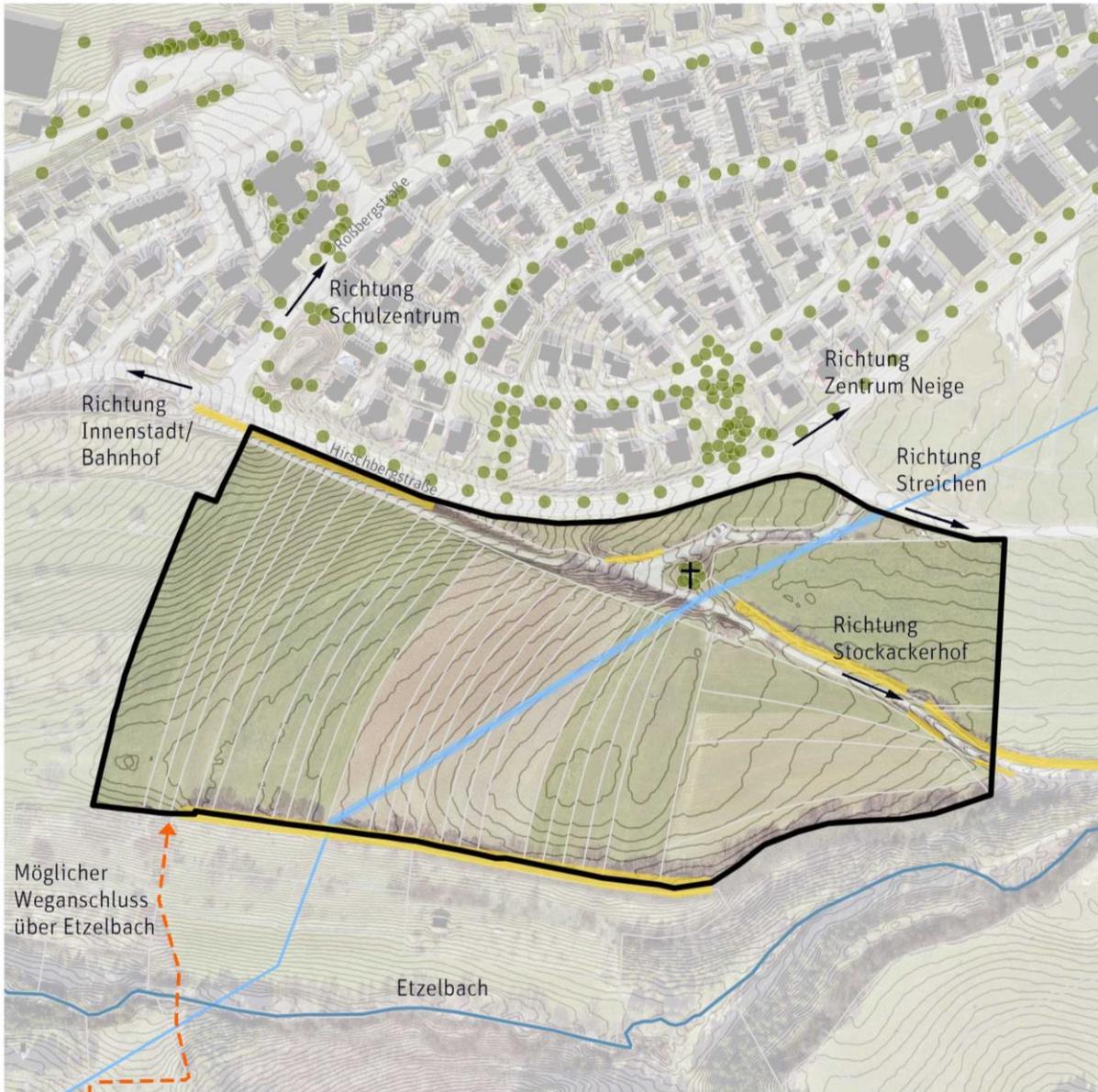
Ansprechpartnerin:  
Laura Gerstlauer  
Tel 0711 – 2200763-23  
gerstlauer@pesch-partner.de

Bild- und Kartenmaterial | Grafik | Satz  
pesch partner architekten stadtplaner GmbH

### Geschlechterneutralität

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung. Soweit möglich, wurden geschlechterneutrale Begriffe verwendet.

<b>TEIL A   ALLGEMEINE BEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
1. Das Verfahren.....	5
2. Verfahrensunterlagen .....	7
3. Verfahrensleistungen .....	7
4. Abgabe und formale Behandlung der Wettbewerbsbeiträge .....	8
5. Termine .....	9
6. Terminübersicht .....	10
7. Vorprüfung .....	10
8. Beurteilungskriterien .....	10
9. Wettbewerbssumme .....	10
10. Konsequenzen aus dem Verfahren .....	10
11. Nutzung   Urheberrechte   Eigentum   Veröffentlichung.....	11
<b>TEIL B   VERFAHRENSAUFGABE</b> .....	<b>12</b>
12. Verfahrensumgriff sowie städtebauliche und sonstige Rahmenbedingungen .....	12
13. Die Wettbewerbsaufgabe im Detail .....	14



- |   |                    |   |                                       |
|---|--------------------|---|---------------------------------------|
|  | Wettbewerbsumgriff |  | Leitung der BWV mit 6m Schutzstreifen |
|  | Offenlandbiotop    |  | Feldkreuz - zu erhalten               |
|  | Baumbestand        |   |                                       |

## Teil A | Allgemeine Bedingungen

### 1. Das Verfahren

#### 1.1. Anlass und Ziel

Ziel ist es, ein innenstadtnahes Wohngebiet auszuweisen, um dem steigenden Wohnraumbedarf in der Balinger Kernstadt gerecht zu werden. Angestrebt wird eine ausgewogene Mischung aus verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausbebauungen) und Einzelhausbauplätzen. Der Wettbewerb soll umsetzbare Ergebnisse liefern, die gestalterisch, funktional, sozial, ökologisch und ökonomisch überzeugen.

#### 1.2. Verfahrensart

Das Verfahren ist als einphasiger nicht offener städtebaulicher Wettbewerb für Stadtplaner und Architekten ausgelobt. Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten bzw. Freiraumplanern wird dringend empfohlen. Eine etwaige Zusammenarbeit mit Fachberatern liegt im Ermessen der Teilnehmer.

6 fachlich geeignete Planungsteams wurden direkt zum Verfahren eingeladen. Weitere 6 Teilnehmer wurden über einen Planungswettbewerb ermittelt.

#### 1.3. 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 Stadtplaner oder 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 einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Richtlinie über die Anerkennung von Berufsqualifikationen“ – 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 des Verfahrensbeitrags die fachlichen Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

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

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Verfahrensaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

#### 1.4. Grundsätze und Richtlinie

Die Durchführung des nicht offenen Wettbewerbs erfolgt gemäß Merkblatt Nr. 51 AKBW (Stand 2020) und die „Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013“. Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat beratend an der Vorbereitung des Verfahrens mitgewirkt (und das Verfahren unter der Nummer 20XX – X – XX registriert.)

Jeder Preisrichter, Teilnehmende, Beirat, Sachverständige, Vorprüfer und Gast stimmt durch die Beteiligung bzw. Mitwirkung den Bedingungen des in dieser Auslobung beschriebenen Verfahrens zu und willigt ein, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Verfahren beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung).

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

Die Auslobungsunterlagen dürfen ausschließlich als Wettbewerbsunterlagen für dieses Verfahren verwendet werden.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsbeiträge zu, die folgende Kriterien erfüllen:

- Fristgerechter Eingang
- Einhaltung der formalen Bedingungen
- Erfüllung wesentlicher Teile des geforderten Leistungsumfangs

In Teil B der Auslobung sind keine bindenden Vorgaben vorhanden. Die in der Auslobung enthaltenen Vorgaben müssen im Wesentlichen erfüllt sein.

Das Preisgericht beurteilt die Beiträge anonym und wählt die Preisträger aus.

### 1.5. Verfahrensbeteiligte

#### a) Ausloberin

Stadt Balingen

Dezernat für Bau und Technik

vertreten durch

Baudezernent Michael Wagner

#### b) Verfahrensbetreuung

pp als

pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Mörikestraße 1

70178 Stuttgart

Ansprechpartnerin:

Laura Gerstlauer

Tel 0711 – 2200763-23

[gerstlauer@pesch-partner.de](mailto:gerstlauer@pesch-partner.de)

#### c) Verfahrensteilnehmende

Folgende 4 vorab gesetzte Büros haben ihre Teilnahme am Verfahren zugesagt:

- LEHEN drei Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Wick + Partner Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB, Stuttgart
- Yellow Z urbanism architecture, Berlin

Weitere 8 Büros, die über einen vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb ermittelt wurden, haben ihre

Teilnahme am Verfahren zugesagt:

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

#### d) Preisgericht

##### **Fachpreisgericht**

**(stimmberechtigt, ständig anwesend, in alphabetischer Reihenfolge)**

- Hannes Bäuerle, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Stuttgart
- Rico Emge, Architekt und Stadtplaner, Berlin
- Martin Haas, Architekt, Stuttgart
- Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
- Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- Annette Stiehle, Architektin und Stadtplanerin, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen
- Michael Wagner, Raum- und Umweltplaner, Baudezernent Stadt Balingen

##### Stellvertretendes Fachpreisgericht

(nicht stimmberechtigt, ständig anwesend, in alphabetischer Reihenfolge)

- Bärbel Hoffmann, Architektin, Stuttgart
- Roberto Kaiser, Landschaftsarchitekt, Ulm
- Nadine Wissmann, Architektin, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen

##### Sachpreisgericht

(stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Helmut Reitemann, Oberbürgermeister Stadt Balingen
- N.N., Gemeinderat CDU
- N.N., Gemeinderat Bündnis 90 / Die Grünen
- N.N., Gemeinderat SPD
- N.N., Gemeinderat FDP
- N.N., Gemeinderat Freie Wähler

Stellvertretendes Sachpreisgericht  
(nicht stimmberechtigt, ständig anwesend)

- N.N., Oberbürgermeister Stadt Balingen nach Neuwahl im Mai 2023
- Emilio Verrengia, Bürgermeister Stadt Balingen
- Sabine Stengel, Amtsleitung Amt für Stadtplanung und Bauservice

Sachverständige, Berater und Gäste  
(nicht stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Markus Streich, Amtsleitung Tiefbauamt
- Michael Wunderlich, Architekt, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige, Berater und Gäste zu benennen oder einzelne Personen durch andere zu ersetzen.

## 2. Verfahrensunterlagen

Die folgenden Unterlagen werden den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt und sind Teil der Auslobung. Die Anlagen enthalten wichtige Hinweise für die Bearbeitung. Die Datenempfänger und die Teilnehmer der Mehrfachbeauftragung haben dafür Sorge zu tragen, dass Dritte keinen unberechtigten Zugriff auf die Daten nehmen können. Die Daten sind nach Auftragsabwicklung zu löschen.

Bei Widersprüchen gilt der Auslobungstext vor den Angaben in den Anlagen:

- Lageplan Verfahrensgebiet
- Bebauungsplan Schlichte
- Stadtkarte öffentliche Einrichtungen
- Geruchs-Immissionsprognose
- Hinweise Bodenseewasserversorgung
- Leitungsauskunft
- Radwegekarte
- Linienverlauf Busverkehr
- Artenschutzrechtlicher Bericht
- CAD/Katastergrundlage
- 3D-Modell Umgebungsbebauung
- Schrägluftbilder und Orthofoto
- Berechnungsblätter | Excel

- Berechnungsblätter | Hinweise
- Berechnungsblätter | Darstellungshinweise
- Verfassererklärung | Vordruck
- Grundmodell M 1:500

## 3. Verfahrensleistungen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

Auf allen Planungsunterlagen sind Nordpfeile und Maßstabsangaben darzustellen.

Folgende Mindestanforderungen an Verfahrensleistungen werden von den Teilnehmenden erwartet:

- a) Konzeptdarstellungen (Piktogramme / Schemadarstellungen, ohne Maßstab)
  - Darstellung der übergeordneten städtebaulichen Leitidee mit Einbindung in den siedlungsstrukturellen Kontext [Maßstab frei wählbar]
  - Schwarzplan im Kontext der Umgebung
  - Nutzungsverteilung und Typologien (Flächenhafte Darstellung aller Wohnungen und der Erschließung; Schematische Erklärung gewählter (Sonder-)Typologien; Darstellung des Wohnungsgemenges und der Anzahl der Wohneinheiten)
  - Ganzheitliches Nachhaltigkeits- und Energiekonzept (Schematische Darstellung des Regenwassermanagements für das Oberflächenwasser einschließlich der Bewältigung von Starkregenmengen, Aussagen zur Regenwassernutzung und -rückhaltung, Darstellung der Flächen für Dachbegrünung und Photovoltaik, Aussagen zur Ressourcennutzung, möglicher Energieversorgung und Maßnahmen zur Klimaneutralität)
  - Erschließungs- und Mobilitätskonzept einschließlich Darstellung ruhender Verkehr incl. Stellplatznachweis, alternative Mobilitätsangebote, Erschließung Rettungswege
  - Anordnung der Freiflächen (differenziert nach öffentlich, halb-öffentlich und privat), Wegebeziehungen und Vernetzung zu den benachbarten Quartieren

b) Städtebaulicher Lageplan M 1:500 (genordet)

- Gebäudedarstellung mit Darstellung der Dachform, Einschrieb der Geschossigkeit und Gebäudezugänge
- Darstellung der Parzellierung
- Darstellung der Zonierung der privaten und öffentlichen Freiflächen, Tiefgaragen-Zufahrten, fußläufige Vernetzung, Besucherparkplätze
- Differenzierung der Freiflächen: befestigte und unbefestigte Flächen, Vegetationsflächen, Spielflächen, Fahrradabstellflächen (inkl. Flächenangabe), Gemeinschaftsflächen, Abfallsorgung, Bäume differenziert nach Bestand und Planung,

c) Schnitte M 1:500

- Mind. zwei wesentliche, zum Verständnis der Planung notwendige Schnitte (ein Längs- und ein Querschnitt)
- Darstellung der neuen Baukörper und die Übergänge in die vorhandene, angrenzende Bebauung und in das Etzelbach-Tal.
- Höhenbemaßung aller relevanten Punkte (Geländeneiveau, Eingangsniveau, OKFF aller Geschosse und OK Dach)
- Darstellung der Schnittlinien im Lageplan M 1:1000

d) Perspektive

- Eine aussagekräftige Perspektive im Format DIN A3 (Keine Nacht- oder Dämmerungsperspektive).

e) Berechnungen

- Darstellung der städtebaulichen Kennwerte auf dem zur Verfügung gestellten Berechnungsblatt: Nettobauland, Geschossfläche, GRZ, GFZ, Wohneinheiten differenziert nach Wohnungstypologie
- Nachweis der Pkw-Stellplätze

f) Erläuterungstexte

Als Druckexemplar und auf den Plänen, max. 2 Seiten (DIN A4). Zudem sind sie in digitaler Form im Format DOC/DOCX und PDF abzugeben.

g) Modell M 1:1000

Gipsmodell im Maßstab 1:500 als einfaches Massenmodell

h) Verzeichnis der Unterlagen

Es ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen beizulegen.

i) Verfassererklärung

## 4. Abgabe und formale Behandlung der Wettbewerbsbeiträge

### 4.1. Anzahl | Format

#### a) Präsentationspläne (gedruckt)

Insgesamt sind 2 Präsentationspläne im Format DIN A0 (Querformat) in einfacher Ausfertigung abzugeben.

Zusätzlich sind die Pläne als Verkleinerungen im Format DIN A3 (Querformat) einzureichen.

#### b) Planzeichnungen (digital)

Sämtliche Pläne sind in digitaler Form im Dateiformat DXF/DWG oder VWX (max. Vectorworks 2022) abzugeben.

Alle Pläne sind außerdem maßstäblich im Dateiformat PDF und JPG/TIFF (DIN A0, mind. 150 dpi) abzugeben.

#### c) Texte (gedruckt und digital)

Erläuterungstexte sind in gedruckter Form (DIN A4, max. 2 Seiten) sowie in digitaler Form im Format DOC/DOCX und PDF abzugeben.

#### d) Berechnungen (gedruckt und digital)

Die Berechnungsblätter sind in gedruckter Form (DIN A3) sowie in digitaler Form im Format XLS/XLSX abzugeben.

Zusätzlich ist eine digitale Prüfgrundlage nach Vorlage des Berechnungsblatts im Dateiformat DXF/DWG oder VWX (max. Vectorworks 2022) und PDF abzugeben.

### 4.2. Kennzeichnung

Die Wettbewerbsbeiträge sind auf allen Plänen, beigefügten Texten und Berechnungsblättern in der oberen rechten Ecke mit einer sechsstelligen Kennziffer von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen. Mehrseitige Texte und Berechnungsblätter werden nur auf der ersten Seite gekennzeichnet und zusammengeheftet.

Die Verfassererklärung ist unterschrieben, in einem mit der Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen. Mit ihrer Unterschrift versichern die Wettbewerbsteilnehmer, dass sie die geistigen Urheber der Wettbewerbsbeiträge sind.

## 5. Termine

### 5.1. Rückfragen

Rückfragen können schriftlich per E-Mail an den Wettbewerbsbetreuer gerichtet werden:

gerstlauer@pesch-partner.de

Bis zum 16.12.2022 um 16 Uhr eingegangene Rückfragen werden beantwortet und in einem Protokoll mit ergänzenden Erläuterungen festgehalten.

Das Rückfragenprotokoll kommt allen Teilnehmenden nach dem Auftakt- und Rückfragenkolloquium zu und wird verbindlicher Teil der Auslobung.

### 5.2. Auftakt- und Rückfragenkolloquium

Das Auftakt- und Rückfragenkolloquium findet am 11.01.2023 um XX in XX statt.

Eine geführte Besichtigung des Geländes ist im Anschluss an das Auftakt- und Rückfragenkolloquium möglich.

### 5.3. Abgabetermine und Abgabeadresse

Der Abgabetermin für die Planunterlagen der Teilnehmenden ist der 15.03.2023 bis 16.00 Uhr. Spätestens an diesem Tag sind die Arbeiten kostenfrei für die Auftraggeberin an folgende Postadresse aufzugeben:

Quartiersentwicklung Stapfel | Balingen  
c/o pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Mörikestraße 1  
70178 Stuttgart

oder dort bis spätestens 16.00 Uhr einzureichen.

Unter denselben Bedingungen ist der Abgabetermin für die Modelle der 22.03.2023 bis 16.00 Uhr. Sie sind an folgende Postadresse zu adressieren:

Stadt Balingen, Dezernat für Bau und Technik, Neue Straße 31, 72336 Balingen.

Arbeiten, die verspätet eingehen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Es wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

## 6. Terminübersicht

KW 48	Versand Auslobung
16.12.2022	Fristende Rückfragen
11.01.2023	Auftakt- und Rückfragenkolloquium
15.03.2023	Abgabe Planunterlagen
22.03.2023	Abgabe Modell
24.05.2023	Preisgerichtssitzung

## 7. Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Lösungsvorschläge folgt dem Grundsatz, dass alle eingereichten Arbeiten nach denselben Gesichtspunkten zu prüfen sind. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung in übersichtlicher und wertungsfreier Form als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt.

Die Beurteilung der Arbeiten bleibt ausschließlich dem Preisgericht vorbehalten.

Die Vorprüfung erfolgt durch die o.g. Verfahrensbetreuung.

Die Verfahrensbetreuung versichert, dass die geforderten digitalen Prüfpläne nur im Rahmen der Vorprüfung verwendet und anschließend gelöscht werden. Eine Verwendung der Daten außerhalb dieses Verfahrens wird ausgeschlossen.

## 8. Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach folgenden Gesichtspunkten bewertet:

- Städtebauliche und freiräumliche Qualitäten
- Erfüllung von funktionalen, inhaltlichen und quantitativen Anforderungen der Auslobung

- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt hierbei keine Gewichtung dar.

## 9. Wettbewerbssumme

Als Preisgeld stehen insgesamt 70.000 Euro zzgl. MwSt. zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme ist auf Basis des Merkblatts Nr. 51 Stand 12/2020 AKBW und der HOAI 2021 ermittelt.

Die Wettbewerbssumme wird wie folgt verteilt: (alle Angaben netto)

1. Preis: 28.000 Euro
  2. Preis: 17.500 Euro
  3. Preis: 10.500 Euro
- Anerkennungen 14.000 Euro (2 x 7.000 Euro)

Bei Einstimmigkeit des Preisgerichts kann die Wettbewerbssumme anders aufgeteilt werden. Die Wettbewerbssumme insgesamt bleibt dabei immer gleich.

## 10. Konsequenzen aus dem Verfahren

### 10.1. Bekanntmachung des Ergebnisses

Die Teilnehmenden werden nach Beendigung der Preisgerichtssitzung über das Ergebnis informiert. Jedes Büro erhält das Protokoll der Preisgerichtssitzung per E-Mail zugesandt.

Alle Wettbewerbsbeiträge werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum werden in einer separaten Nachricht bekanntgegeben.

### 10.2. Beauftragung | Weitere Bearbeitung

Die Stadt Balingen wird, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, einen oder mehrere Preisträger mit der Ausarbeitung des Rahmenplans, als Grundlage für die weiterführende Bauleitplanung und Vermarktung, beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Dies beinhaltet mindestens die Komplettierung des Wettbewerbsbeitrags zum städtebaulichen Entwurf

(gem. Merkblatt Nr. 51 AKBW).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt die Ausloberin außerdem einen Preisträger mit der Erstellung des Bebauungsplans sowie des Grünordnungsplanes zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Die Ausloberin stellt zudem in Aussicht, den Preisträger im weiteren Planungsprozess begleitend einzubinden.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbssentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (gemäß RPW 2013 §8 Abs.2).

#### 11. Nutzung | Urheberrechte | Eigentum | Veröffentlichung

Die Ausloberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsbeiträge nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei stets genannt.

Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist.

Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bei den jeweiligen Verfassern.

Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Die eingereichten Unterlagen der nicht ausgezeichneten Arbeiten können nach Beendigung des Wettbewerbs während einer Frist von 4 Wochen durch formlose schriftliche Mitteilung an die Verfahrensbetreuung zurückgefordert werden. Der Ort, an dem die Unterlagen abgeholt werden können, wird den

Teilnehmenden daraufhin mitgeteilt. Eine Rücksendung erfolgt nur auf expliziten Wunsch und gegen Vorab-Vergütung der Versandkosten durch die Teilnehmenden. Es steht den Teilnehmenden frei, selbstständig eine Abholung durch einen Versanddienstleister bei der Verfahrensbetreuung zu den üblichen Bürozeiten zu organisieren.

Alle verbleibenden Arbeiten werden 4 Wochen nach der Preisgerichtssitzung ohne weitere Ankündigung entsorgt.

## Teil B | Verfahrensaufgabe

### 12. Verfahrensumgriff sowie städtebauliche und sonstige Rahmenbedingungen

#### 12.1. Verfahrensumgriff, Topografie und städtebaulicher/landschaftlicher Kontext

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 10,29 ha liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgebiets von Balingen und schließt südlich an das bestehende Wohngebiet Schlichte an. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet die Hirschbergstraße, im Westen und Osten sowie im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen an. Momentan ist das Wettbewerbsgebiet unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die Flurstücke: 697, 699/1 (anteilig), 700/1, 700/2, 701, 704, 706/1, 707, 708, 709, 710, 711, 713, 714, 715, 716/1, 716/2, 717/1, 717/2, 719/1, 719/2, 720, 721, 722, 724, 725, 726, 727, 728, 733 (anteilig), 734 (anteilig), 5295 (anteilig), 5296 (anteilig) und 5296/2, 5397 (anteilig).

#### *Anlage 01: Lageplan Wettbewerbsgebiet*

Der höchste Punkt des Gebiets mit 581 m ü. NHN liegt im Nordosten des Plangebiets. Von diesem Punkt aus fällt das Gelände in alle Richtungen mit einer geringen Neigung ab.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Etselbach entlang eines kleinen Tals.

Der Standort ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz (B 27) angebunden. Die Innenstadt und der Bahnhof können zu Fuß in etwa 20 min und mit dem Fahrrad in etwa 6 min erreicht werden.

Nördlich der Hirschbergstraße ist hauptsächlich Einfamilienhausbebauung vorzufinden – teils verdichtete Einfamilienhausbebauung.

#### *Anlage 02: Bebauungsplan Quartier Schlichte*

Ebenfalls nördlich gelegen ist das Schulzentrum Längenfeld mit Grundschule, Realschule und Gymnasium sowie Sporteinrichtungen. Hier befindet sich ebenfalls ein Kindergarten.

Zudem befindet sich ein weiterer Kindergarten im Edith-Stein-Zentrum (Hirschbergstraße 112/1).

Ein weiterer wichtiger Punkt in der Umgebung ist das Quartierszentrum Neige, nordöstlich des Wettbewerbsgebiets, u.a. ein EDEKA-Neukaufmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine ärztliche Versorgung mit derzeit zwei Arztpraxen sowie zwei Bankfilialen von Kreissparkasse und Volksbank.

#### *Anlage 03: Stadtkarte und öffentliche Einrichtungen*

In der nahen Umgebung befinden sich drei Tierhaltungsbetriebe (östlich). Daher ist der östliche Teil des Plangebiets von Geruchsimmission betroffen. An der Nordostecke des Plangebiets wird mit 11% Geruchsstunden der Jahresstunden geringfügig der Beurteilungswert der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL:2008 für Wohngebiete (= 10%) überschritten (inzwischen ist die Richtlinie Teil der TA Luft 2021). Hieraus ergeben sich keine grundsätzlichen Einschränkungen. Die Teilnehmer sind aufgefordert sich mit der Thematik auseinanderzusetzen.

#### *Anlage 04: Geruchs-Immissionsprognose*

#### 12.2. Planungsrecht im Verfahrensgebiet

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung basiert auf dem Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen von 2019. Zu dem FNP gibt es einen begleitenden Landschaftsplan aus dem Jahr 1998.

Auf Grundlage des Entwurfs soll ein Bebauungsplan erstellt werden. Das Quartier soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Die Festsetzung eines Teilbereichs als Urbanes Gebiet (MU) ist vorstellbar.

Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Gebiet „Stapfel“ als Wohnbaufläche dargestellt, wobei sich die Abgrenzung am Flächennutzungsplan 2001 Balingen-Geislingen orientiert hat. Der bisher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte, östliche Bereich des Plangebiets ist im Regionalplan Neckar-Alb als Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grünzug“ und dargestellt. Ein Zielabweichungsverfahren ist zur Entwicklung nicht notwendig.

Die Stadt Balingen ist laut Regionalplan ein Mittelzentrum, das zum „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ gehört. Damit einhergehend ist ein

Dichtewert von mindestens 80 Ew/ha bei der Bemessung des Wohnraumbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung anzunehmen. Die Stadt Balingen erachtet einen gebietsbezogenen Dichtewert von mindestens 100 EW/ha als wünschenswert.

### **12.3. Bauliche Einschränkung durch Ver- und Entsorgungsleitungen**

Durch das Wettbewerbsgebiet verläuft diagonal eine Versorgungsanlage der Bodensee-Wasserversorgung (BWV). Es handelt sich um eine Hochdruckleitung für Wasser und Datenkabel in unterschiedlichen Verlegetiefen. Die Anlage ist durch eine Dienstbarkeit gesichert und die Leitung verläuft mittig in einem Schutzstreifen. Der Schutzstreifen ist grundbuchrechtlich mit einer Breite von 6 Metern (3 m auf jeder Seite) gesichert. (s. *Anlage 01: Lageplan Wettbewerbsgebiet*)

Innerhalb des Schutzstreifens ist laut Merkblatt „Bebauungsplan“ der Bodensee-Wasserversorgung Folgendes verboten:

- Erstellen von Bauwerken jeglicher Art, wie zum Beispiel Carports, hereinragende Balkone, Dächer, Geräteschuppen oder Ähnliches
- Bepflanzen mit tiefwurzelndem Gehölz, ausgenommen sind Sträucher, Buschobst etc.
- Befestigen des Geländes mit massiven Betonplatten, Gabionen, Steinmauern usw.
- Lagern von Schüttgütern, Containern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern
- Aufstellen von Lastkränen und Befahren mit schwerem Gerät.

Diese besondere Einschränkung gilt es sowohl im Rahmen des Entwurfs als auch bei Überlegungen zu Bauabschnitten zu beachten. Es ist nicht notwendig diesen restriktiven Bereich als öffentliche Grünfläche vorzusehen. Eine Unterbringung in privaten Freiräumen wäre möglich. Jedoch sollten leitungsbegleitende Sonderbauwerke zum Betrieb und zur Unterhaltung der Leitung hinsichtlich einer verbesserten Zugänglichkeit möglichst in öffentlichen Bereichen liegen.

Die Hinweise der Broschüre „Vorsicht Rohr! Schutz- und Sicherheitshinweise bei Maßnahmen im Bereich von Anlagen des Zweckverbands Bodensee-

Wasserversorgung“, Stand 02/2019 sind zu beachten (s. *Anlage 05*).

#### *Anlage 05: Hinweise Bodenseewasserversorgung*

Die sich aktuell auf dem Wettbewerbsgebiet befindliche Freileitung (20 kV Versorgungsleitung) wird mit dem Aufbau einer strukturierten Versorgung des neuen Gebietes umverlegt. Daher ist sie nicht für den Wettbewerbsentwurf relevant.

#### *Anlage 06: Leitungsauskunft*

Im Wettbewerbsgebiet sollen Flächen für zwei Trafostationen mit einer Grundfläche von je ca. 15 m<sup>2</sup> vorgehalten werden. Diese sollten städtebaulich verträglich innerhalb des Baugebiets verteilt angeordnet werden und sind im Lageplan einzutragen. Von einer Integration der Trafostationen in Gebäude ist abzusehen.

## 13. Die Wettbewerbsaufgabe im Detail

### 13.1. Zielsetzungen

Es soll ein Wohnquartier am Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsgebiet entstehen, welches besonders sorgfältig mit der Versiegelung von Boden umgeht. Ziel ist ein durchgrüntes Wohnquartier mit funktionalem und innovativem Städtebau, in dem sich Grünräume und bauliche Dichte durchdringen. Die Entwicklung soll einen angemessenen Übergang zur Nachbarbebauung nördlich der Hirschbergstraße herstellen und den Siedlungsrand definieren.

Die Entwicklung eines möglichst klimaneutralen Quartiers ist anzustreben. Es ist besonders auf eine verzögerte Ableitung des Regenwassers (Zwischenrückhalt im Quartier) zu achten. Es sollen verschiedene Wohn- und Bauformen (Private Bauherren, Baugruppen, Investoren) entwickelt werden.

### 13.2. Zielgruppen

Ziel ist das Erreichen einer kleinteiligen Mischung der Angebote für unterschiedliche Lebensphasen und unterschiedliche Einkommensgruppen. Es sollen Angebote für alle Generationen und Wohnformen (generationenübergreifend) entstehen. Dabei ist auf Grund der Lage ein familienfreundliches Angebot in jeder Typologie erwünscht.

Überlegungen zu innovativen und/oder gemeinschaftlichen Wohnformen und flexiblen Wohngrundrissen sind erwünscht. Ziel ist es eine soziale Mischung im Quartier zu fördern. Daher sind neben dem Wohnangebot auch Gemeinschafts-Räumlichkeiten vorstellbar.

Weiterhin sind vor allem kleine Wohneinheiten seniorengerecht auszustatten (barrierefreier Wohnraum). Sie sollen besonders attraktiv auch für Seniorinnen und Senioren sein. Wohnanlagen zur Pflege von Seniorinnen und Senioren sind nicht vorzusehen (Pflege-WG, Betreutes Wohnen, Pflegeheim). Jedoch sind die Teilnehmer dazu aufgefordert eine geeignete Stelle im städtebaulichen Konzept aufzuzeigen, an welcher zu einem späteren Zeitpunkt ein Pflegeheim integriert werden könnte (z.B. Darstellung im Nutzungskonzept oder als freie Darstellung).

Es soll eine ausgewogene Mischung von Miet- und

Eigentumswohnen entstehen, wobei neben Bauträgern auch Grundstücke für Baugemeinschaften vorzusehen sind.

Die Stadt Balingen geht davon aus im weiteren Verfahren einen Anteil an mietpreisgebundenem Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

### 13.3. Städtebauliche Vorgaben

#### a) Wohnungsbau und Typologie

15-30 % der Nettobaupläche sind für freistehende Einfamilienhausbebauung vorzusehen. Darin sollten mindestens 26 Bauplätze für freistehenden Einfamilienhäuser geschaffen werden, zu denen die Stadt Balingen auf Grund eines Umlegungsverfahrens rechtlich verpflichtet ist. Die Bemessung der Grundstücksgröße obliegt den Teilnehmenden. Die Stadt Balingen legt Wert auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wünscht im Bereich der freistehenden Einfamilienhausgrundstücke eine gewisse Kompaktheit. Es sollte auf eine gute Nutzbarkeit des Grundstücks für eine freistehende Bauform mit einer hohen privaten Freiraumqualität geachtet werden.

Ansonsten ist das Ziel einen Mix aus verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbauten herzustellen. Typologien für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung sind beispielsweise das Reihen-, Ketten- oder Atriumhaus. Die Entwicklung innovativer Typologien und alternativer sowie flexibler Wohnkonzepte ist dabei ausdrücklich erwünscht. Es sollten nicht mehr als 30 % der Fläche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden.

Es sind Geschossigkeiten von 2-4 Geschossen vorzusehen, punktuell sind darüber hinaus auch höhere Geschossigkeiten denkbar.

Es wird angestrebt die Geschosswohnungsbauten in einer Konzeptvergabe zu veräußern, insbesondere zur Kontrolle der Entwurfsidee.

#### b) Bauabschnitte und Realteilbarkeit

Das Quartier soll in maximal zwei Bauabschnitten entwickelt werden.

Auf Grund des Umlegungsverfahrens ist eine klare Darstellung der Grundstücksgrenzen erforderlich.

#### 13.4. Nutzungen

Das zukünftige Quartier ist vorrangig für Wohnnutzung vorgesehen.

Die Stadt Balingen beabsichtigt zudem in das Wettbewerbsgebiet einen bis zu 4-gruppigen Kindergarten zu integrieren. Hierbei ist sowohl dessen bauliche Eigenständigkeit als auch die Integration beispielsweise in eine Mehrfamilienhaus- oder Wohn- und Geschäftsbebauung denkbar. Auf eine ausreichende Qualität des Außenspielbereichs ist dabei zu achten.

Größere Nahversorgungsangebote sind aufgrund der Lage und Frequenz nicht realisierbar. Abhängig von der Konzeption könnten jedoch kleinere Ladeneinheiten und/oder kleinteiliges nicht störendes Gewerbe/Gastronomie (Gebietsversorgung) in der den Erdgeschoss im Quartier integriert werden. Diese müssen dann jedoch genug Flexibilität besitzen, um zeitweise oder letztendlich für Wohnen genutzt werden zu können.

#### 13.5. Mobilität und Erschließung

##### a) Vernetzung

Es ist anzunehmen, dass in dem Quartier bis auf Weiteres auf Grund seiner Lage und der überörtlichen Erschließung besonders das Auto als Fortbewegungsmittel genutzt werden wird. Auf Grund der Bemühungen zu mehr Klimaschutz und einer qualitativen Gestaltung des öffentlichen Raumes, soll daher die Nutzung alternativer Mobilitätsformen und die kleinräumige Vernetzung mit der Umgebung besonders attraktiv gestaltet werden. Nur so kann alternative individuelle Mobilität zukünftig zu einer stärkeren Bedeutung gegenüber dem MIV kommen.

Im zukünftigen Quartier sollte es eine gute Verbindung in nord-süd-Richtung zwischen Hirschbergstraße und dem Gewann Etzelbach mit dem dortigen Wegesystem (Flurstück 974/1 und 974/2) geben. Eine Querverbindung zwischen den Radwegen B3 nach Heselwangen und B2/P10 südlich des Etzelbachs ist vorstellbar.

##### *Anlage 07: Radwege*

Bestehende, angrenzende Fuß- und Radwege sollte sinnvoll weitergeführt und Wegeverbindungen zu wichtigen Zielen, wie dem Schulzentrum und dem Einkaufszentrum, berücksichtigt werden.

Bei den angrenzenden Wiesengrundstücken im Westen des Plangebiets ist zu beachten, dass diese als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und nicht für Wegeverbindungen zur Verfügung stehen.

Bei allen Wegeverbindungen, Plätzen und sonstigen Freiräumen ist die Barrierefreiheit auf Grund der Neigung der Fläche besonders zu achten.

##### b) Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Hirschbergstraße bzw. der hiervon abzweigenden Verbindungsstraße nach Streichen (siehe Lageplan Seite 4). Das Quartier ist autoarm zu gestalten und der Erschließungsaufwand sowie die Anschlusspunkte an die Hirschbergstraße sind möglichst gering zu erhalten.

Auf die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Höfe ist zu achten. Eine Verlegung deren Zufahrten in das Plangebiet ist möglich. Auf die Mindestbreiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist zu achten.

##### c) ÖPNV

Der öffentliche Nahverkehr vom Wettbewerbsgebiet zur Stadtmitte und zum Bahnhof wird mit der Buslinie 24 geführt, welche von Heselwangen kommend über die Roßbergstraße und die östliche Hirschbergstraße führt (eine Richtung). Die Linie verkehrt zwischen Heselwangen und dem Bahnhof Balingen 2-mal pro Stunde von 6 bis 21 Uhr. Die Linienführung wird im Zuge der Entwicklung des Baugebietes und der allgemeinen Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs bei Bedarf angepasst.

Hierfür sollen die Teilnehmer einen Vorschlag zum Verlauf der Buslinie entlang oder durch das Plangebiet machen (inkl. Lage neuer Haltestelle) und

diese im Mobilitäts-Piktogramm darstellen. Dem entsprechend sollte eine Reaktion auf die Lage der Haltestelle im Städtebau ablesbar sein. Da es keine Berechnungsgrundlagen gibt und es sich um eine fachfremde Leistung handelt, ist dies ausdrücklich freiwillig und wird kein Bewertungskriterium darstellen.

#### *Anlage 08: Busverkehr*

##### d) Ruhender Verkehr

Im Quartier sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Ergänzende und alternative Mobilitätsangebote (z.B. Sharing-Angebote) sind erwünscht. Vorstellbar ist es, Garagen als gemeinschaftliche Anlagen zu planen, insbesondere in Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität. Denkbar sind hierbei baufeldbezogene gemeinschaftlich genutzte Tiefgaragen oder Quartiersgaragen – insbesondere auch maßstäblich kleinteilig integrierbare Quartiersgaragen.

Oberirdische Stellplatzangebote im öffentlichen Straßenraum können in geringem Umfang ausschließlich für Besucher (Besucherstellplatzschlüssel 0,1) angeordnet werden. Zusätzlich sind (private) Carsharing-Angebote im öffentlichen Raum vorstellbar.

##### e) Fahrrad-Stellplätze

Die individuellen Fahrradstellplätze sollten in den Gebäuden vorrangig im Erdgeschoss oder in Tiefgaragen angeboten werden.

Gemeinschaftliche Angebote für eine Rad-Infrastruktur, wie eine Reparaturmöglichkeit und Leihmöglichkeit und Stellflächen für Lastenräder (jeweils 6 m<sup>2</sup>), sind erwünscht. Diese quartiersbezogenen Sharing Angebote können sich im öffentlichen Raum befinden.

##### f) Abfallentsorgung

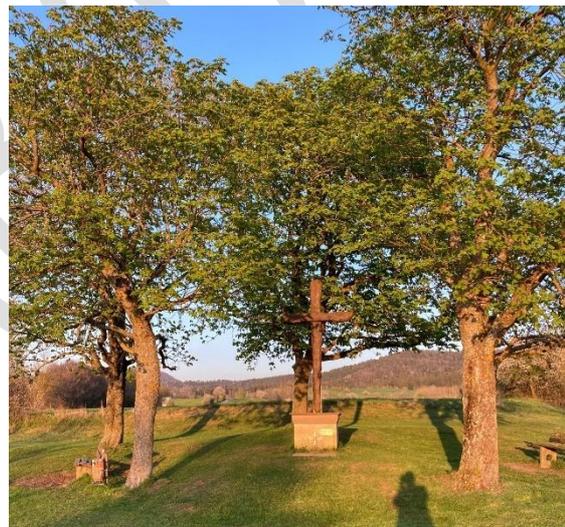
Der Entwurf soll ein schlüssiges Abfallentsorgungskonzept aufzuzeigen. Für die individuelle Müllentsorgung der Wohneinheiten ist eine funktionale und komfortable Lösung darzustellen. Flächen für Abfallsammelplätze und Abholstandorte sind vorzusehen und zu kennzeichnen. Hierbei ist eine sinnvolle Bündelung der Müllstandorte möglich.

Für die zentrale Müllsammlung von Altglas sollte ein zentraler Standort (ggf. Unterflur) vorgesehen werden.

### 13.6. Grün- und Freiräume

Innerhalb des Quartiers sollen Freiflächen in angemessenem Umfang vorgesehen werden. Die Freiflächen sollen räumlich ansprechend angeordnet werden und eine gut lesbare Zonierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen schaffen. Sie sollen so platziert werden, dass sie als verbindender, integrierender und öffentlicher Bereich von allen Bürgern gut genutzt werden können. Zur Verbesserung der Nutzbarkeit sollen sowohl die Freiräume als auch die Nutzungsmöglichkeiten möglichst vielfältig sein. Zudem ist in besonderem Maße auf die Barrierefreiheit zu achten.

Im Wettbewerbsgebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Feldkreuz (Kulturgut). Dieses ist durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhalt der prägenden Baumstruktur zu sichern (s. *Anlage 01: Lageplan Wettbewerbsgebiet*).



*Quelle: Stadt Balingen*

Für das Quartier sollte eine zentrale Spielplatzanlage / Themenspielfeld mit Kommunikationsmöglichkeiten (Nachbarschaftstreff) in angemessener Größe nachgewiesen werden.

Zusätzlich sind die nach LBO notwendigen Spielflächen vorzusehen.

Die Sportflächen-Cluster am Schul- und am Einkaufszentrum stehen dem Quartier zur Verfügung.

### 13.7. Natur- und Artenschutz

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Somit sind die Feldhecken und die Gehölzbestände (nach § 33 BNatSchG geschützte Offenlandbiotop) nach Möglichkeit zu erhalten und in die zukünftige Planung der Wohnbebauung aufzunehmen (s. *Anlage 01: Lageplan Verfahrensgebiet*).

#### *Anlage 09: Artenschutzrechtlicher Bericht*

Der Waldabstand von 30 Metern nach §4 Absatz 3 LBO ist zu beachten sowie ein angemessener Abstand zum westlich angrenzenden Streuobstbestand vorzusehen.

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Circa 100 m südlich verläuft der Etzelbach.

### 13.8. Stadtklimatische Anforderungen

Wegen der anzunehmenden Temperatursteigerungen ist auf ein verträgliches Klima im Quartier zu achten. Anzudenken sind Maßnahmen wie die Reduzierung von Flächenversiegelung, Einbindung von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen, Schattenplätze, Farbgebung von Bodenbelägen, Trinkbrunnen, Wasserflächen, Berücksichtigung von Dachbegrünungen oder Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität.

Im Quartier sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, Wasserspeicherung und zur Resilienz bei Starkregenereignissen vorzusehen. Durch die Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet und die verzögerte Ableitung zum nächstgelegenen Vorfluter soll ebenso das Mikroklima verbessert werden. Hierbei ist die stark verzögerte Versickerungsfähigkeit des Bodens im Quartier zu berücksichtigen. Das Quartier wird im Trennsystem entwässert werden. Maßnahmen durch die Wasser als Ressource weiterhin im Quartier, z.B. für Bewässerung, genutzt werden kann sind mitzudenken (Speicherung von Regenwasser, Nutzung von Grauwasser).

### 13.9. Energiekonzept & Nachhaltigkeit

Definiertes Ziel Balingens ist es bis zum Jahr 2040 Klimaneutralität zu erreichen. Mit der Quartiersentwicklung Stapfel wird ein klimaneutrales Quartier angestrebt. Das Wettbewerbsgebiet soll daher ökologisch orientiert, klimaangepasst und energie- und ressourcensparend konzipiert werden.

Von den Teilnehmenden werden Vorschläge zu einer effizienten und gleichzeitig flächensparenden Erschließung und Ideen zur Reduzierung des MIV oder der Nutzung fossiler Brennstoffe erwartet (z.B. attraktive Fuß- und Radwege, Elektromobilität).

Die Gebäude sollen einen Beitrag auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt darstellen, indem sie mit möglichst wenig Ressourcen im Bau und im Betrieb auskommen und die Nachhaltigkeit und die lokale Verfügbarkeit der Ressourcen beachten. Bauform und Ausrichtung sollen zu einer energiesparenden Nutzung beitragen (z.B. Dachformen, günstiges AV-Verhältnis, hohe Wärmedichte). Es sollen Vorschläge gemacht werden, wie die Grundstücke so weit wie möglich energieautark gestaltet werden können. Gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Klimaneutralität sind vorzusehen (z.B. Photovoltaik).

Zu den Möglichkeiten der energetischen Versorgung befindet sich die Stadt in Abstimmung mit den Stadtwerken Balingen. So ist derzeit beabsichtigt das Baugebiet mit klimaneutral erzeugter Nahwärme zu versorgen. Zudem sollen den zukünftigen Bauherren Dienstleistungsangebote der dezentralen Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie auf den jeweiligen Baugrundstücken angeboten werden.

Da einige Aspekte der Energieversorgung nicht im Rahmen des Wettbewerbs gelöst werden können, sollte die grundsätzliche städtebauliche und freiräumliche Struktur so robust sein, dass sie im Laufe der Konzeptumsetzung mit entsprechenden Fachplanern weiterentwickelt werden kann.

Eine DGNB-Zertifizierung wird angestrebt.

### 13.10. Altlasten und Baugrund

Altlasten auf dem Grundstück sind nicht bekannt. Ein Baugrundgutachten wird vorerst nicht erstellt. Es ist von üblichen Bodenverhältnissen im Einzugsbereich der Schwäbischen Alb auszugehen.

### **13.11. Brandschutz und Rettungswege**

Der bauliche Brandschutz, insbesondere die erforderlichen Rettungswege, sind entsprechend der technischen Vorschriften (z.B. LBO, LBOAVO) zu berücksichtigen.

### **13.12. Lärmschutz / Schalltechnische Untersuchungen**

Lärmschutzrechtlich ist die Hirschbergstraße als innerörtliche Haupteinfahrtsstraße von gewisser Bedeutung. Auf Basis von Erfahrungswerten kann es in unmittelbarer Nähe an die Hirschbergstraße angrenzenden Bereichen zu Lärmimmissionen kommen, welche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz erfordern. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Im Rahmen des Wettbewerbs sind keine speziellen aktiven Maßnahmen seitens der Wettbewerbsteilnehmer zu berücksichtigen. Bei der Planung der Außenwohnbereiche unmittelbar im Bereich der Hirschbergstraße sollte aber auf die Situation angemessene Rücksicht genommen werden.

### **13.13. Wirtschaftlichkeit**

Die Ausloberin strebt an, das Baugebiet erdmassenneutral zu realisieren. In diesem Zusammenhang sind Vorschläge zur möglichen Umsetzung der Erdmassenneutralität innerhalb des Plangebiets erwünscht.

## TEIL C | Übersicht der Anlagen

Anlage 01:	Auslobung
Anlage 02:	Lageplan Wettbewerbsgebiet
Anlage 03:	Stadtkarte und öffentliche Einrichtungen
Anlage 04:	Geruchs-Immissionsprognose
Anlage 05:	Hinweise Bodenseewasserversorgung
Anlage 06:	Leitungsauskunft
Anlage 07:	Radwege
Anlage 08:	Busverkehr
Anlage 09:	Artenschutzrechtlicher Bericht
Anlage 10:	CAD/Katastergrundlage
Anlage 11:	3D-Modell Umgebungsbebauung
Anlage 12:	Schrägluftbilder und Orthofoto
Anlage 13:	Berechnungsblätter   Excel
Anlage 14:	Berechnungsblätter   Hinweise
Anlage 15:	Verfassererklärung   Vordruck

Die Anlagen können unter folgendem Link heruntergeladen werden:  
[www.pesch-partner.de/01\\_Ausgang/Stapel\\_Wettbewerb\\_Anlagen.zip](http://www.pesch-partner.de/01_Ausgang/Stapel_Wettbewerb_Anlagen.zip)