



(Quelle: Flugfeld Böblingen/Sindelfingen: Blick über den Langen See zur Motorworld Region Stuttgart und V8 Hotel 2013 | Mapio.net)

Auslobung

Nicht offener Realisierungswettbewerb

"Seeuferbebauung"

auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
für die Baufelder 35 und 36

Stand: 28. November 2017

1094_2017-11-28_Auslobung_WB Seepromenade

Inhaltsverzeichnis:

Teil A	Auslobungsbedingungen	
	1.1 Verfahren	05
	1.2 Auslober	05
	1.3 Betreuung und Vorprüfung	05
	1.4 Anlass und Ziel	05
	1.5 Teilnehmer	06
	1.6 Bewertungsgremium	06
	1.7 Rückfragen und Kolloquium	07
	1.8 Unterlagen und Versand	07
	1.9 Abgabeleistungen	07
	1.10 Beurteilungskriterien	09
	1.11 Honorierung und Prämierung	10
	1.12 Zulassung + Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	10
	1.13 Termine	10
	1.14 Nutzung	11
	1.15 Abschluss des Verfahrens	11
Teil B	Aufgabe	
	2.1 Ausgangssituation, Anlass des Wettbewerbs	12
	2.1.1 Der Städtebauliche Entwurf	13
	2.1.2 Planungsabsicht und Planungshorizont	15
	2.2 Abgrenzung und Beschreibung des WB-Gebiets	16
	2.3 Aufgabenstellung	16
	2.3.1 Gemeindegrenze	17
	2.3.2 Bebauungsplan	17
	2.3.3 Lärmschutz	17
	2.3.4 Energie und Fernwärmeversorgung	18
	2.3.5 Geologie und Baugrund	18
	2.3.6 Baugrundstück, zulässige Baufenster und Höhenentwicklung	18
	2.3.7 Geländehöhen	19
	2.3.8 Gebäudehöhen	20
	2.3.9 Seeufer / Spundwand / Fangedamm	20
	2.3.10 Grundwasser / Promenadenentwässerung	21
	2.3.11 Unterbaubarkeit Brückenplatz	21
	2.3.12 Untergeschosse, Tiefgaragen	21
	2.3.13 Stellplatznachweis	22
	2.3.14 Nutzungen, oberirdisch	22
	2.3.15 Erforderliche Nebenräume	23
	2.4 Ziele für die architektonische Gestaltung	24
	2.5 Freiflächengestaltung Seepromenade	24
	2.6 Zusammenfass. der verbindlichen Kenngrößen	25

Teil C

Unterlagen, Anlagen

3.1 Auslobungstext	(digital)
3.2 Luftbild	(digital)
3.3 Planungsgrundlage (dxf, dwg)	(digital)
3.4 Rahmenplan Flugfeld Mai 2017 (pdf, dxf, dwg)	(digital)
3.5 Baugrund- und Gründungsverhältnisse Smoltczyk & Partner (Dez. 2005 ff.)	
3.5.1 Hydrogeologisches Gutachten Dez. 2005, Aktualisierung Mai 2006	(digital)
3.5.2 Geotechn. GA Düker und Leitungen Jan. 2006	(digital)
3.5.3 Geotechnisches Gutachten-Baugrund Dez.2005, Aktualisierung Aug. 2006	(digital)
3.5.4 Geotechnisches Gutachten-Stützbauwerke Feb. 2006, Aktualisierung Aug. 2006	(digital)
3.6 Randbedingungen Uferbebauung	
3.6.1 Regenwasserbewirtschaftung März 2016	(digital)
3.6.2 Promenadenentwässerung, Leitungsplan Promenade April 2009 Lageplan Umlaufsystem März 2013	(digital)
3.6.3 Fuß- und Radwegebrücke Okt. 2015	(digital)
3.6.4 Gutachten Fangedamm Björnsen Beratende Ing. Ausbildung Kopfbalken Juli 2009 Längsschnitt Fangedamm März 2013 Standicherheit + Baugrubenplanung Aug. 2013	(digital)
3.6.5 Gutachten Fangedamm aktualisiert Aug. 2017	(digital)
3.6.6 Grundwassergleichenplan März 2012	(digital)
3.6.7 Fangedamm Ausführungsplanung Nov. 2008	(digital)
3.7 Freiflächengestaltungskonzept Nordufer am Langen See von factorgrün (2011)	
3.7.1 Gestaltungskonzept	(digital)
3.7.2 Präsentation Gestaltungsbeirat Pläne	(digital)
3.7.3 Präsentation Gestaltungsbeirat Bilder	(digital)
3.8 Ausbaupläne Flugfeld-Allee (Nov. 2012)	(digital)
3.9 Parkraumstudie Praxel & Partner Dez. 2013 und Ergänzung 2015	
3.9.1 ZVF Seeufer Parkierung Machbarkeitsstudie 2013	(digital)
3.9.2 ZVF Seeufer Parkierung Machbarkeitsstudie Ergänzung 2015	(digital)
3.10 Lärmgutachten (März 2007+Okt. 2012)	
3.10.1 Schallgutachten Mischgebiet Nord April 2007	(digital)
3.10.2 Schallgutachten Tower-Areal Okt. 2012	(digital)
3.11 Formblatt Berechnungen (DIN 277 neu)	(digital)
3.11.1 Berechnungsformblatt Baufeld 35	(Exel)
3.11.2 Berechnungsformblatt Baufeld 36	(Exel)
3.12 Formular Verfassererklärung	(Word)
3.13 Modellgrundlage M 1:500	

A. Auslobungsbedingungen

- 1.1 Verfahren** Das Verfahren wird als einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb mit 8 Teilnehmern durchgeführt. Die Auswahl der Teilnehmer erfolgt durch den Auslober und ist nicht anonym. Die Abgabe der Leistungen und die Bewertung der Wettbewerbsarbeiten erfolgt anonym. Der Wettbewerb wird in einem privatrechtlichen Verfahren durchgeführt, die RPW 2013 kommt nicht zur Anwendung. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.
- 1.2 Auslober** BBG Böblinger Baugesellschaft mbH,
vertreten durch Herrn R. Ganske, Geschäftsführer
Marktplatz 31, 71032 Böblingen
Website: www.bbg-boeblingen.de
E-Mail: info@bbg-boeblingen.de
- 1.3 Betreuung und Vorprüfung** FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
vertreten durch Dipl.-Ing. Petra Zeese,
Freie Architektin und Stadtplanerin BDA DASL SRL
Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart
Tel. 0711 / 96782 19, Fax 0711 / 96782 20
E-Mail: fpz@fpz-zeese.de
- 1.4 Anlass und Ziel** Im Zuge der weiteren Entwicklung des gemeinsamen Projekts "Flugfeld" der Städte Böblingen und Sindelfingen ist beabsichtigt, die Baugrundstücke 35 und 36 im Plangebiet „Mischgebiet Nord/Seepromenade“ am nördlichen Seeufer durch einen nicht offenen Realisierungswettbewerb zu qualifizieren. Es ist keine öffentliche Ausschreibung nach VGV vorgesehen. Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens sind Planungsleistungen für die Baufelder 35 und 36, welche sich in der 1A-Lage am nördlichen Seeufer befinden. Die Entwurfsaufgabe ist hier als Kurzfassung beschrieben, in Teil B erfolgt die ausführliche Darstellung der Wettbewerbsaufgabe. Insgesamt sollen je Baufeld ca. 13.000 m² Geschossfläche (GFZ 3,7) realisiert werden. Es wird angestrebt, dass ein Nutzungsmix mit ca. 30% Gewerbe je Baufeld entsteht, im Erdgeschoss ist zwingend eine gewerbliche Nutzung in Form von verschiedenen gastronomischen Betrieben mit kleinteiliger Nutzungsstruktur vorzusehen. Der Stellplatznachweis muss in 2-geschossigen, in das Projekt integrierten Tiefgaragen mit einer Zufahrt je Grundstück erfolgen. Der Brückenplatz kann unterbaut werden. Dabei sind die Randbedingungen (Fangedamm, Leitungsnetz, Befahrbarkeit etc.) zu berücksichtigen (siehe Punkt 2.3.9-11). Zudem besteht im Zuge der Tiefgaragenplanung die Option einen Teil des Gehwegs an der Flugfeld-Allee zu unterbauen. Die Promenade bis an die südliche Gebäudekante und die Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen als öffentlich zugängliche Freiräume gestaltet werden. Ziel soll es sein, neben einem städtebaulichen Konzept auch ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erarbeiten, das ausreichend Flexibilität für eine spätere, stufenweise Umsetzung bietet. Der Zweckverband Böblingen/ Sindelfingen wird für die öffentlichen und die öffentlich zugänglichen privaten Freiflächen, die den Seepromenadenbereich bilden, ein einheitliches Gestaltungskonzept erstellen bzw. erstellen lassen und die Ideen zum Freiraum aus dem Realisierungswettbewerb berücksichtigen. Die Identität des neuen Quartiers, das Nebeneinander von Gewerbe/ Gastronomie, begrünten Freiräumen und Wohnen,

die Bezüge zu den bestehenden Quartieren und Landschaftsräumen (Grüne Mitte), sowie die Qualität der Seepromenade sollen anschaulich dargestellt werden.

Die Baufelder 35 und 36 sollen als gemischt genutzte urbane Bauquartiere in sehr prominenter Lage an der Seepromenade mit einem besonderen, hochwertigen Architekturanspruch entwickelt werden. Mit dem Wettbewerb soll die beste architektonische Lösung für eine qualitätsvolle Umsetzung gefunden werden.

1.5 Teilnehmer

- Architektur 6H, Stuttgart, www.german-architects.com/en/architektur-6h-stuttgart
- ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart GbR, www.arp-stuttgart.de
- blauraum Architekten GmbH, Hamburg, www.blauraum.eu
- Böge Lindner K2 Architekten, Hamburg, www.boegelindnerk2.de
- Arge Fischer Architekten GmbH, Mannheim, www.werkstadt.com + MJRM Mijaa Raummanufaktur Architekten, Darmstadt, www.mjrm.de
- haas cook zemmrich | STUDIO2050, Stuttgart, www.haascookzemmrich.com
- Kadawittfeld Architektur, Aachen, www.kadawittfeldarchitektur.de
- Steinhoff Haehnel Architekten GmbH, Stuttgart, www.sh-arc.de

1.6 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen.

Fachgremium (mit Stimmrecht):

1. Prof. Markus Allmann, Allmann-Sattler-Wappner Architekten, Stuttgart/München
2. BMin Dr. Corinna Clemens, Stadt Sindelfingen
3. Gabriele D'Inka, D'Inka Scheible Hoffmann Architekten BDA, Stuttgart
4. Michael Gebhard, MORPHO-LOGIC Architekten BDA Stadtplaner, München
5. BMin Christine Kraayvanger, Stadt Böblingen
6. Tina Parkkinen, Mag. Architektin, Berger + Parkkinen Architekten, Wien
7. Wolfgang Riehle, Riehle + Assoziierte, Stuttgart/Reutlingen
8. Joachim Tefett, Technischer Leiter BBG, Böblingen
9. Folker Trostdorf, Freier Architekt, Stuttgart
10. Prof. Daniel Wentzlaff, Nissen Wentzlaff Architekten BSA SIA AG, Basel

Stellvertreter Fachgremium: (im Krankheits- bzw. Verhinderungsfall)

1. Prof. Dita Leyh, Architektin/Stadtplanerin Internationales Stadtbauatelier (ISA), Stuttgart
2. Michael Paak, Stadt Sindelfingen als Vertreter für BM Dr. Corinna Clemens
3. Jörg-Michael Haas, Stadt Böblingen als Vertreter für BM Christine Kraayvanger

Die stellvertretenden Fachpreisrichter (Vertreter) nehmen an der Preisgerichtssitzung nur im Verhinderungsfall des jeweiligen ordentlichen Preisrichters/in teil.

Sachgremium (mit Stimmrecht):	<ol style="list-style-type: none"> 1. OB Wolfgang Lützner, Stadt Böblingen 2. OB Dr. Bernd Vöhringer, Stadt Sindelfingen 3. Rainer Ganske, Geschäftsführer BBG, Böblingen 4. Georgios Tsomidis, Wohnstätten Sindelfingen GmbH 5. Peter Brenner, Geschäftsführer Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen 6. Hans-Dieter Schühle (CDU) 7. Ingrid Stauss (Freie Wähler) 8. Walter Arnold (CDU) 9. Ingrid Balzer (CDU)
Stellvertreten/in Sachgremium: (im Krankheits- bzw. Verhinderungsfall)	<ol style="list-style-type: none"> 1. EBM Tobias Heizmann, Stadt Böblingen als Vertreter für OB Wolfgang Lützner 2. EBM Christian Gangl, Stadt Sindelfingen als Vertreter für OB Dr. Bernd Vöhringer 3. Florian Wahl als 1. Vertreter für Hr. Schühle oder Fr. Stauss 4. Sven Reisch als 2. Vertreter für Hr. Schühle oder Fr. Stauss 5. Sabine Kober als Vertreterin von Herrn Arnold im Krankheits- bzw. Verhinderungsfall 6. Ulrike Rapp als Vertreterin von Frau Balzer im Krankheits- bzw. Verhinderungsfall 7. Frau Wede als Vertreterin für Hr. Brenner Zweckverband Böblingen/Sindelfingen <p>Die stellvertretenden Sachpreisrichter nehmen an der Preisgerichtssitzung nur im Verhinderungsfall des jeweiligen ordentlichen Preisrichters/in teil.</p>
1.7 Rückfragen und Kolloquium	<p>Rückfragen können schriftlich per E-Mail bis zum 22.12.2017 an die Verfahrensbetreuung gestellt werden. Sie werden anonymisiert gesammelt. Sie werden bis zum 11.01.2018 von der Ausloberin, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung des Bewertungsgremiums – schriftlich beantwortet.</p> <p>Am 11.01.2018 werden für alle Teilnehmer ein Besichtigungstermin und ein Kolloquium angeboten. Dabei können auch weitere Rückfragen erörtert werden. Die Rückantwort zu den gestellten Fragen erfolgt an alle Teilnehmer. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.</p>
1.8 Unterlagen und Versand	<p>Die Auslobung besteht aus:</p> <p>Teil A: Auslobungsbedingungen Teil B: Aufgabe Teil C: Unterlagen und Anlagen</p> <p>Die Teilnehmer erhalten alle Unterlagen per E-Mail bzw. zum Downloaden zugestellt. Der Versand der Modellgrundlage erfolgt durch den Modellbauer.</p>
1.9 Abgabeleistungen	<p>Die Arbeiten sind anonym im Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur einzureichen. Dazu sind alle Abgabeunterlagen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Absender ist FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur einzutragen. Jedes Teilnehmerteam kann nur einen Beitrag mit den geforderten Leistungen abgeben. Das Bewertungsgremium behält sich vor, nicht geforderte Leistungen abzudecken und nicht zu bewerten.</p>

Geforderte Leistungen (3 Pläne, DIN A0-Format, gerollt) mit:

Hinweis: Lageplan und Grundrisse sind genordet darzustellen, die Führung der Schnittlinien ist jeweils einzuzuzeichnen. In den Schnitten und Grundrissen ist die Geschossfußbodenhöhe auf Normal-Null (m. ü. NN) bezogen einzutragen.

1. **Lageplan** M 1:500 als Dachaufsicht mit Darstellung der Baukörper und Gliederung und Gestaltung der Dachflächen, der überkragenden und unterbauten Gebäudeteile mit Eintragung der Gebäudehöhen als Geschoszzahlen, Darstellung der Erschließung, Zugänge, Tiefgaragenzufahrt und Einbindung der Außenanlagen in die Umgebung (Höhenlage EG), sowie der Pkw- und Fahrradstellplätze und erforderlichen Nebenräume, Darstellung eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzepts mit den öffentlich zugänglichen Freiräume und der Seepromenade (insbesondere Darstellung zum Umgang mit der Topographie).
2. **UG-Grundriss** M 1:500, Darstellung der Tiefgaragenzufahrt mit Rampenneigung, der Stellplätze (mind. 2,50 m Breite), Erschließungskerne, Abstell- und Nebenräume (Müll, Fahrräder), unterschiedliche UG-Grundrisse darstellen. Stellplätze und Rampen sind zu vermaßen.
3. **Erdgeschossgrundriss** M 1:200
Darstellung der Nutzungsvorschläge mit Gebäude-Ein- und Ausgängen sowie Darstellung der Freiraumgestaltung im Umgriff der Baufelder mit Brückenplatz und Seepromenade mit Bepflanzung, Darstellung der Zu- und Abfahrten, der Andienung, der Parkierung und Fußwege und angrenzender Erschließungswege
4. **Grundriss 1. Obergeschoss** M 1:200
mit Darstellung der Nutzungsverteilung, aller relevanten Öffnungen und Durchgängen in der Fassade, Erschließungskerne mit Treppen und Aufzügen
5. **Obergeschossgrundrisse ab 2. OG** M 1:200
Grundrisse aller Regelebenen mit Darstellung der Nutzungsverteilung, der Erschließungskerne mit Treppen und Aufzügen, Freibereiche
6. **Schnitte** M 1:200,
evtl. mit Teilansichten zur Klarlegung des Entwurfs, mind. ein Längs- und ein Querschnitt mit Geschoss- und Gebäudehöhen, Darstellung von Überkragungen und Unterbautungen mit Sicherheitsabstand zum Fangedamm
7. **Ansichten** M 1:200
sämtliche Ansichten mit Einbindung in die Umgebung und schematischer Darstellung der Nachbarbebauung, Kennzeichnung transparenter Fassadenflächen
8. **Fassadenschnitt / Ansicht** M 1:50
exemplarischer Fassadenschnitt einer Hauptfassade mit Darstellung + Beschreibung zu folgenden Punkten:
 - Konstruktion und Materialien
 - Belichtungskonzept (Tages- und Kunstlicht) und Belüftungskonzept (maschinell/natürlich), Sonnenschutz, Lärmschutz
 - zu öffnende und feststehende Fassadenelemente
 - ggf. Angaben zur Gebäudetechnik, Begrünung etc.
9. **Perspektiven/Skizzen**
2 perspektivische oder isometrische Darstellungen, Skiz-

zen und Renderings sind erlaubt. Sie sollen die Konzeptidee unterstützend darstellen, Größe max. DIN A3.

10. Erläuterungen

mit Beschreibung der Entwurfsidee, Aussagen zum städtebaulichen und architektonischen Konzept, zur Erschließung, zu Konstruktion und Materialien, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Energiekonzept.

Erläuterungen in Form von Texten, Skizzen und Pictogrammen zum Verständnis der Nutzungsverteilungen auf den Plänen und separat auf max. 4 Seiten DIN A4.

11. Berechnungen der Planungswerte

nach der neuen DIN 277-1 (BRI (R), BGF (R), Nutzflächen, Wohnflächen, Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Stellplätze) einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz Berechnungsplänen unter Verwendung des Formblatts Berechnungen. Die Gewerbeflächen sind nach gif (MFG) zu berechnen. Der Stellplatznachweis ist zu erbringen.

12. Modell M 1:500 auf vorgegebenem Umgebungsmodell (in der Versandkiste)

13. Verfassererklärung

anonym im geschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, ausgefülltes Formblatt Verfassererklärung und

- eine Karte DIN A5 für die Ausstellung mit Angaben zum Büro, Verfasser, Mitarbeiter (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Papierausdrucke:

- 1 Satz Präsentationspläne gerollt
- 1 Satz DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne
- 1 Satz Vorprüfpläne gefaltet
- 1 Satz Berechnungspläne
- Erläuterungsbericht und Berechnungen

Datenträger (CD oder USB-Stick):

- Präsentationspläne im pdf-Format
- Berechnungspläne M 1:500/200 im dxf- oder dwg-Format
- Berechnungsformular (Formblatt) im xlsx-Format
- Erläuterungstext im pdf-Format

1.10 Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden anhand folgender Kriterien bewertet (die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Gewichtung dar und ist nicht abschließend):

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- architektonische und gestalterische Qualität
- Qualität der Erschließung
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms (Verhältnis BGF – Wohnfläche)
- ökologische Anforderungen und Umweltqualität (Berücksichtigung des Lärmschutzes)
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften)

- 1.11 Vergütung und Preise** Die Ausloberin stellt für die Bearbeitung der Aufgabe eine Bearbeitungspauschale von 10.000,-- € (zzgl. MwSt.) pro teilnehmendem Büro zur Verfügung. Die Vergütung erfolgt bei Abgabe einer prüffähigen Arbeit, die dem geforderten Leistungsumfang und der Zulassung gemäß Pkt. 1.9 entspricht.
Darüber hinaus werden folgende Preise ausgelobt (zzgl. MwSt):
- | | |
|----------|----------------|
| 1. Preis | 20.000,-- Euro |
| 2. Preis | 10.000,-- Euro |
| 3. Preis | 5.000,-- Euro |
- 1.12 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten** Das Bewertungsgremium lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die termingerecht eingegangen sind, den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.
Über die Zulassung entscheidet das Bewertungsgremium.
- 1.13 Termine**
- Ausgabe der Auslobungsunterlagen** Versand der Auslobungsunterlagen ab Mitte November 2017
- Rückfragen:** bis zum 22.12.2017 per E-Mail an die Verfahrensbetreuung, Rückantwort bis zum 16.01.2018 per E-Mail
- Kolloquium/ Besichtigungstermin** am 11.01.2018 mit Ortsbesichtigung, Beginn 11:00 Uhr
Das Gelände kann darüber hinaus von den Teilnehmern jederzeit besichtigt werden.
- Abgabe Pläne** **12.03.2018**
Es gilt der Eingang der Unterlagen, nicht das Versanddatum oder der Poststempel.
Postadresse Pläne:
FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart
- Abgabe Modell** **16.03.2018**
Es gilt der Eingang des Modells, nicht das Versanddatum!
Anlieferung im Karton!
Postadresse Modell:
FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart
- Sitzung Bewertungsgremium** **11. April 2018**, Legendenhalle Flugfeld, ab 9:00 Uhr
- Pressekonferenz / Ausstellung** **12. April 2018**, Legendenhalle Flugfeld, ... Uhr

1.14 Nutzung

Die Ausloberin hat das Recht der Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Verfasser. Die Arbeiten dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn die Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt werden. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern.

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

**1.15 Abschluss
des Verfahrens**

Die Ausloberin beabsichtigt einen oder mehrere Preisträger der mit einem Preis ausgezeichneten Arbeiten mit Planungsleistungen des Verfahrensgegenstands nach § 34 HOAI (Teil 3 Objektplanung) mindestens bis Leistungsphase 5, soweit und sobald das Vorhaben realisiert wird, zu beauftragen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch die Verfasser bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe der zuerkannten Vergütung und des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Ausloberin unterrichtet alle Teilnehmer über das Ergebnis des Verfahrens durch Versendung des Protokolls der Sitzung des Beurteilungsgremiums. Über die Form der Dokumentation ist noch nicht entschieden.

B. Wettbewerbsaufgabe

2.1 Ausgangssituation, Anlass des Wettbewerbs

Die Städte Böblingen (47.000 Einwohner) und Sindelfingen (64.000 Einwohner) liegen etwa 20 km südwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart im Landkreis Böblingen. Beide Städte bilden zusammen ein gemeinsames Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

Zwischen beiden Innenstädten liegen die Werksanlagen der Daimler AG und das Flugfeld. Von 1925 bis 1938 wurde das Flugfeld als Landesflughafen von Württemberg genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg besetzte die US Army den Flugplatz und nutzte das Areal unter anderem als Reparaturwerk. Nach dem Abzug der US Army 1992 ging das Areal an den Bund über, der die noch bestehenden Flugzeughallen von 1992 bis 2002 zur Zwischennutzung vermietete. Ein Großteil der Fläche des ehemaligen Landesflughafens Stuttgart-Böblingen lag zu dieser Zeit jedoch als Wiese brach.

Das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen befand sich seit den späten 1990er Jahren im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung. Angesichts der Chancen, die eine Konversion des ehemaligen Flughafengeländes im Hinblick auf die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Städte Böblingen und Sindelfingen in sich barg, beschlossen beide Kommunen im Sommer 2001, die Entwicklung des Geländes in eigener Regie zu betreiben. Für die Beplanung, Sanierung, Erschließung und Vermarktung gründeten sie im Mai 2002 den Zweckverband „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/ Sindelfingen“. Aus dem zur Findung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ausgelobten Realisierungswettbewerb ging als erster Preisträger die Arbeitsgemeinschaft Architektenpartnerschaft AP Mory, Osterwalder und Vielmo, Stuttgart, mit der Planungsgesellschaft Freiraum + Städtebau Hans Kienle, Stuttgart, hervor. Die Arbeitsgemeinschaft erstellte gemeinsam mit dem damaligen Planungsverband – dem Vorgänger des Zweckverbands – einen städtebaulichen Entwurf, der von den Gemeinderäten beider Städte als Grundlage weiterer städtebaulicher Planungen beschlossen wurde.



Luftbild Böblingen/Sindelfingen

Quelle: Google mit eigener Darstellung

Das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ist insgesamt ca. 84 Hektar groß. Direkt an der Autobahn A81 Stuttgart-Singen gelegen befindet sich ein Drittel des Areals auf Sindelfinger und zwei Drittel auf der Böblinger Gemarkung. Im Norden wird das Areal von der Autobahn A81 und den anschließenden Werken der Daimler AG begrenzt. Im Süden und Südwesten, an der Böblinger bzw. Calwer Straße befindet sich das Gewerbegebiet Hulb, während im Osten des Areals die Wolfgang-Brumme-Allee Richtung Süden ins nahegelegene Stadtzentrum von Böblingen und Richtung Norden auf der Rudolf-Diesel Straße entlang der Daimlerwerke in das etwas weiter entfernte Zentrum von Sindelfingen führt.

Im Jahr 2005 wurde das Gelände von Kampfmitteln befreit und saniert. 2006 konnte dann begonnen werden, das Flugfeld zu erschließen und Baugrundstücke für den Verkauf und die Bebauung vorzubereiten. Erste Straßen, Grünanlagen, Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden geschaffen. Das Flugfeld wurde für die Öffentlichkeit freigegeben und mit ersten Hochbauarbeiten begonnen. Im Laufe der nächsten Jahre entwickelte sich das Areal immer weiter: unterschiedlichste Nutzungen von Gewerbe, öffentlichen Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen wurden realisiert.

Der ausgeschriebene Wettbewerb ist ein „Stadtbaustein“ des städtebaulichen Entwicklungskonzepts Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, bei dem es sich um eines der größten interkommunalen Konversionsprojekte Südwestdeutschlands handelt. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung des Flugfelds, eine ausgewogene Mischung aus Gewerbeflächen, Wohnungs- und Freizeitangeboten und Infrastruktureinrichtungen konnten hier bisher mehr als 2.000 Arbeitsplätze angesiedelt werden, über 2.700 Bewohner haben hier eine neue Heimat gefunden. Die geplante Flugfeldklinik ist ein weiteres wichtiges Großprojekt zur Entwicklung des Standorts.

2.1.1 Der städtebauliche Entwurf

Das Zentrum des Flugfelds bildet die „Grüne Mitte“ mit Spiel- und Sportanlagen sowie einem ca. 860 m langen See und Seepromenade. Rund um den See wurden verschiedene Stadtquartiere mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten angesiedelt.

In Richtung Autobahn A 81 schließt sich das Gewerbegebiet „Am Wall“ an. Hier befindet sich u. a. der Indoor-Freizeitpark Sensapolis. Östlich davon, zwischen dem künftigen Autobahnzubringer und Wolfgang-Brumme-Allee, ist auf dem „Campusareal“ der Bau von Hochhäusern für Büros und Dienstleistungsunternehmen bzw. Wohnen geplant. Südlich der zentralen Grünfläche liegen die Stadtquartiere „Parkstadt-West“ und „Parkstadt-Ost“.



Quartiere auf dem Flugfeld.

Quelle: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Im Bereich der „Parkstadt-West“ planen der Landkreis Böblingen und die Kreiskliniken Böblingen gGmbH die Ansiedlung eines neu zu bauenden Zentralklinikums („Flugfeldklinikum“). Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines Zentrums für Psychiatrie (ZfP) westlich des künftigen Standorts des Flugfeldklinikums avisiert. Östlich schließt sich ein gemischt genutztes Quartier mit Nahversorgungseinrichtungen am Leonardo-da-Vinci-Platz und einem Schul-/Kitastandort an.

Zum „Forum“ gehören unter anderem die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Landesflughafens Württemberg. In den Gebäuden ist u. a. die MOTORWORLD Region Stuttgart heimisch, die verschiedene Angebote rund um Oldtimer präsentiert. Nördlich der Denkmalgebäude liegt ein Festplatz mit dazugehörigem Parkplatz. Das alte denkmalgeschützte Empfangsgebäude des ehemaligen Landesflughafens ist ebenfalls erhalten und wird gastronomisch genutzt.

Zwischen Hanns-Klemm-Platz und Bahnhof Böblingen befindet sich das Forumareal mit vielfältigen Büronutzungen und PKW-Einzelhandel sowie das medizinische Dienstleistungszentrum „medicum“. In unmittelbarer Nachbarschaft sind Seniorenwohnungen und Pflegedienstleistungen angesiedelt, die das Angebot abrunden.

Wesentliche Planungsziele des Entwicklungskonzepts für das Flugfeld sind:

- Entwicklung von attraktiven Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen unterschiedlicher Größe, Lage und Qualität, die sich durch einen engen Bezug zur zentralen Grünfläche, zum See und den städtischen Plätzen und Passagen auszeichnen,
- Sinnvolle Kombination von Gewerbe und Dienstleistungen mit Wohn-, Freizeit-, Bildungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie Sondernutzungen,
- Berücksichtigung von ökologischen Anforderungen und eine einprägsame Gestaltung der regionalen Grünstäur,
- Schaffung eines attraktiven Bindeglieds der Siedlungskörper der Städte Böblingen und Sindelfingen aus dem gemeinsamen Projekt „Flugfeld“.



Städtebaulicher Siegerentwurf

Arbeitsgemeinschaft aus AP Mory, Osterwalder und Vielmo, Stuttgart mit Freiraum + Städtebau Hans Kienle, Stuttgart

Quelle: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

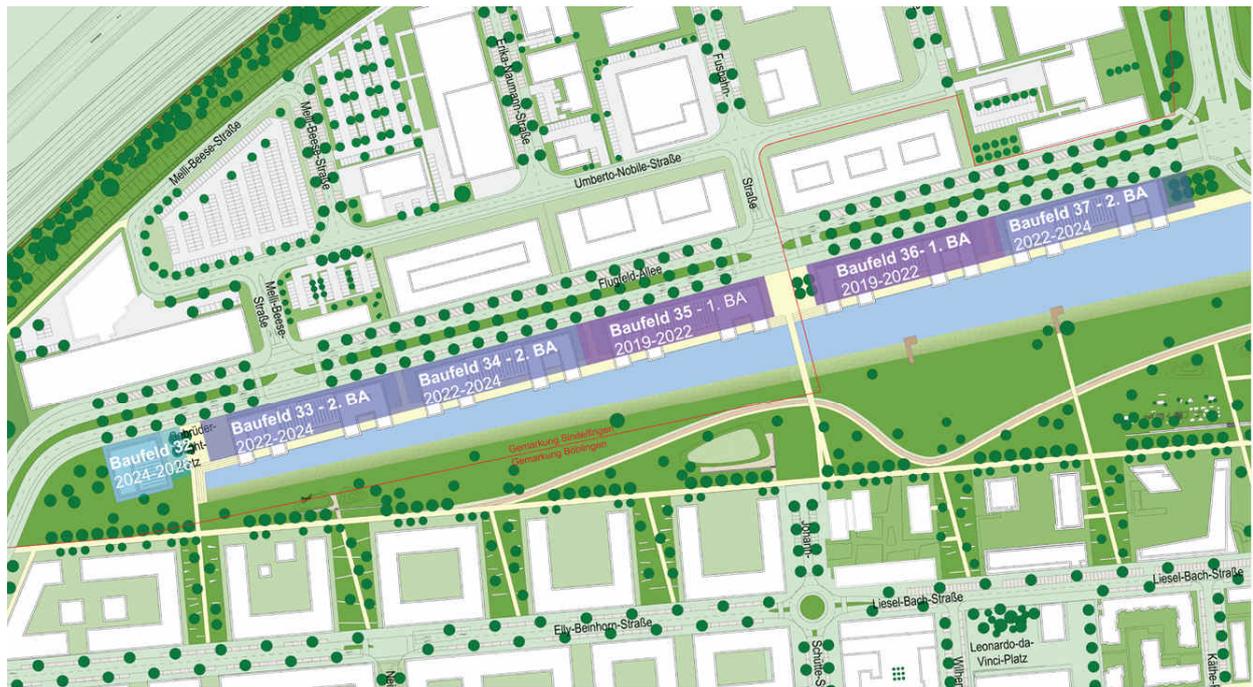
2.1.2 Planungsabsicht und Planungshorizont

Die Baufelder 32 - 37, in der 1A-Lage am nördlichen Seeufer sollen bis voraussichtlich 2026 in drei Bauabschnitten entwickelt und bebaut werden.

Gegenstand dieses Wettbewerbes sind die Baufelder 35 und 36 des 1. Bauabschnittes.

- **1. BA (2019-2022):** **Baufelder 35 und 36**
- 2. BA (2022-2024): Baufelder 33, 34 und 37
- 3. BA (2024-2026): Baufelder 32 (Punkthaus am westlichen Ende)

Die Entwicklung der Baufelder 35 und 36 im 1. Bauabschnitt ist sinnvoll, um am nördlichen Brückenplatz zeitnah nach Fertigstellung der Fußgängerbrücke im Jahr 2016 einen städtischen Ankunftsplatz baulich – räumlich einzufassen und zu gestalten. Die zeitgleiche Entwicklung insbesondere direkt benachbarter Baugrundstücke stellt aufgrund des am nördlichen Seeufer nur in geringem Umfang vorhandenen Frei- raums und der Lage an der Hauptverkehrsachse Flugfeld-Allee hohe Anforderungen an die Baugestaltung.



Seeuferbebauung - Grundstücksausschreibungen mit verbundenen Investorenwettbewerben

3 Bauabschnitte - Zeitplanung - Stand: August 2017



Eine Entwicklung in Bauabschnitten ist jedoch auch sinnvoll, um zu vermeiden, dass die nachfolgenden Baustellen die bereits ansässigen Nutzer der 1. Bauabschnitte beeinträchtigen.

2.2 Abgrenzung und Beschreibung des Wettbewerbsgebiets

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die Baufelder 35 und 36 beidseitig des Brückenplatzes und bildet damit das Entrée der Seepromenade. Die Baufelder haben eine Grundstücksgröße von je ca. 3.500 m².

Nördlich grenzt die Flugfeld-Allee an, die die unmittelbare Fahrerschließung und Anlieferung für die Baufelder gewährleistet. Aufgrund der Verkehrsfunktion und Verkehrsbelastung sind dadurch jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Nördlich der Flugfeld-Allee sind gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden und weitere sind geplant.

Die fußläufige Anbindung erfolgt von Süden über die Grüne Mitte, einen Radweg, einen Fußweg und die „Harfenbrücke“ mit der öffentlichen Seepromenade bzw. von Norden über die Flugfeld-Allee. Die barrierefreie Erschließung und Gestaltung ist im öffentlichen und privaten Bereich zu gewährleisten.

2.3 Aufgabenstellung

Ziel der Städte Böblingen und Sindelfingen ist es auf dem gesamten Flugfeld ein hochwertiges Gewerbe- und Dienstleistungsquartier mit einer Mischnutzung aus stadtnaher Produktion, Dienstleistung, Forschung, Bildung, Wohnen und Grünflächen zu entwickeln. Zentrales Element ist die öffentliche Parkanlage „Grüne Mitte“ mit dem langgestreckten Langen See. Auf dessen Nordseite soll eine Stadtfrent mit besonderer architektonischer Identität mit Südorientierung zur Seepromenade entstehen.

Auf den Baufeldern 35 und 36 sollen jeweils ca. 13.000 m² oberirdische Geschossfläche (GFZ ca. 3,7) realisiert werden. Sicherzustellen ist, dass in jedem Bauquartier ein Nutzungsmix mit ca. 30% Gewerbe und 70% Wohnen entsteht. Der Stellplatznachweis muss notwendiger Weise in zweigeschossigen Tiefgaragen erfolgen. Für die Gestaltung der Freiflächen entlang der Seepromenade wird ein einheitliches Freiflächenkonzept vom Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen erstellt. Im Rahmen des Wettbewerbs für die Baufelder 35 und 36 sind Gestaltungsideen für die öffentlichen und privaten Freiflächen im Umfeld der Baufelder zu erarbeiten. Diese Gestaltungsansätze sollen die Grundlage für das Gesamtkonzept Freiflächen des ZVF bilden.



Lageplan Baufelder; Rahmenplan, Stand Mai 2017, Quelle: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

2.3.1 Gemeindegrenze

Die Gemarkungsgrenze lief bisher durch das Baufeld 36. Die Städte Böblingen und Sindelfingen haben zum 01.07.2017 eine Änderung der Gemarkungsgrenze beschlossen. Die Gemeindegrenze verläuft nun im Bereich des Brückenplatzes. Das Baufeld 35 gehört zum Sindelfinger Gemeindegebiet und das Bau-
feld 36 zum Böblinger Gemeindegebiet. Die Grenzänderung ist im Grundbuch und Kataster bislang nicht vollzogen.

2.3.2 Bebauungsplan

Die Baugrundstücke liegen im Planbereich des Entwurfs des Bebauungsplans "Flugfeld - Mischgebiet Nord" 7.0. Dieser Bebauungsplanentwurf wird geändert. Die Änderung wird die städtebaulichen und planerischen Vorgaben zu diesem Realisierungswettbewerb sowie dessen Ergebnisse berücksichtigen.

2.3.3 Lärmschutz

Gutachten:

Die Baugrundstücke liegen im Lärmeinwirkungsbereich der Verkehrsanlagen der A81, der Flugfeldallee und von Gewerbe- und Industriebetrieben (u.a. Gewerbegebiet "Am Wall", Daimler AG). Mit der schalltechnischen Untersuchung des Büros IBK, Stand: 03/2007 wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 die erforderlichen schalltechnischen Berechnungen für die geplanten Nutzungen durchgeführt (Anlage 3.6.1). Es ist beabsichtigt, das Lärmgutachten zum Bebauungsplanverfahren zu aktualisieren.

Im Plangebiet werden, sowohl am Tag als auch in der Nacht, Überschreitungen der Orientierungswerte auf Grund der Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms festgestellt. Daher wurden die Einwirkungen der Straßenverkehrsgeräusche auf die geplante schützenswerte Wohnbebauung berechnet und bewertet. Die Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen führt zur Bestimmung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, die als Grundlage für die erforderliche Mindestqualität der durch den Bauherrn nachzuweisenden Schalldämmung der Außenbauteile schützenswerter Räume heranzuziehen sind.

Zudem wurde zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange in Bezug auf den Fest - bzw. Parkplatz (Zu- und Abfahrten) ein Lärmschutzgutachten erarbeitet (Gutachten von Ingenieurbüro Spinner, Stand: 10/2012). Die unterschiedlichen Nutzungen des Festplatzes nordöstlich der Baufelder 35 und 36 im Bereich Flugfeld- bzw. Wolfgang-Brumme-Allee erforderten eine differenzierte Betrachtung und Beurteilung der verschiedenen Lärmwirkungen. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass eine regelmäßige Nutzung des Festplatzes als Parkplatz für die Baufelder 35 und 36 unkritisch ist. Es wird prognostiziert, dass mit Immissionsrichtwerten von 45-60 dB(A) tagsüber für „seltene Störereignisse“ wie Jahrmarkt, Flohmarkt etc. keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Seepromenade zu erwarten sind. Selbst bei der Nutzung „Open-Air-Konzert“ mit 60-100 dB(A) bzw. Rummel ist für die Baufelder auf Grund des großen Abstandes zum Festplatz und mit der zusätzlichen baulichen Abschirmung durch das Baufeld 37 kein Konfliktpotenzial zu erwarten.

Anforderungen:

Durch die umgebenden gewerblichen und industriellen Nutzungen (insbesondere Hülb – und Daimler) sowie durch hohe verkehrliche Belastungen auf den umgebenden Straßen (Flugfeld-Allee und Autobahn) als auch die geplante Kliniknutzung sind entsprechende schalltechnische Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Beeinträchtigungen zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Aufenthaltsbereiche (Freisitze, Balkone etc.) vor Verkehrs- und Veranstaltungslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich (entsprechende Gebäudestrukturen und Grundrissorientierung/-gestaltung, Lüftungseinrichtungen). Aufgrund der hohen Geräuscheinwirkungen an der zur Flugfeld-Allee orientierten Fassaden von Wohnungen und vergleichbaren Raumnutzungen wird für diese Fassaden ein Schallschutzkonzept vorgeschlagen, das sicherstellt, dass sich an den durch eine Überschreitung des Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht betroffenen Fassaden der Bebauung keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen befinden.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster der Aufenthaltsräume nur der Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenrichtungen her belüftet werden können.

Vom oben genannten Schallschutzkonzept kann auch abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste

Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht im belüfteten Zustand eingehalten wird.

Für die weiteren, von Geräuscheinwirkungen über 60 dB(A) am Tag oder über 50 dB(A) in der Nacht betroffenen Fassaden von schutzwürdigen Nutzungen wird die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume und Einbau von Lüftern in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen) erforderlich.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 50 dB(A) unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Zusätzlich sollen Aussagen zum internen Schallschutz getätigt werden, um die Wohnungen und die Nutzungseinheiten (z.B. Gastronomie und Wohnen) lärmschutztechnisch adäquat zu trennen.

2.3.4 Energie und Fernwärmeversorgung

Im gesamten Planbereich ist die Verbrennung von festen Brennstoffen aller Art für Heizzwecke ausgeschlossen.

Sämtliche Baugebiete des Flugfelds werden durch ein Fernwärmenetz erschlossen. In den Gebäuden sind entsprechende Übergaberäume einzuplanen.

Für das einzelne Grundstück ist die individuelle Wärme- und Brauchwasserversorgung unter Benutzung regenerativer Energiequellen dabei nicht ausgeschlossen.

2.3.5 Geologie und Baugrund

Im Rahmen der Sanierung und Neuentwicklung des ehemaligen Flughafengeländes in Böblingen/ Sindelfingen wurden zwischen rund 1,0 m und 2,5 m mächtige Auffüllungen flächig ausgehoben, aufbereitet, entmunitioniert und nach Überprüfung und chemischer Untersuchung im Zuge des Geländeausgleichs wieder eingebaut. Beim Wiedereinbau des Materials in die entmunitionierten Bereiche wurde ein baureifes Gelände hergestellt, dessen geotechnische Eigenschaften nicht schlechter sind als in der Vergangenheit.

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten). Die Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie ein geologischer Geländeschnitt („Schnitt A, Anlage 3.1.1.“) entlang der Baufelder an der Seepromenade sind im geotechnischen Gutachten von Smoltczyk & Partner, Stand 12/2005 dargestellt und beschrieben (Anlage 3.5.3). Auf Grund der nur sehr vereinzelt Bohrungen innerhalb der Baufelder 35 und 36 kann der Baugrund nicht exakt beschrieben werden. Abweichungen, vor allem der Schichtgrenzen zwischen den punktuellen Erkundungspunkten in den Gutachten sind möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei späteren Erdarbeiten in den beiden Baufeldern eine Baugrundüberprüfung erforderlich wird.

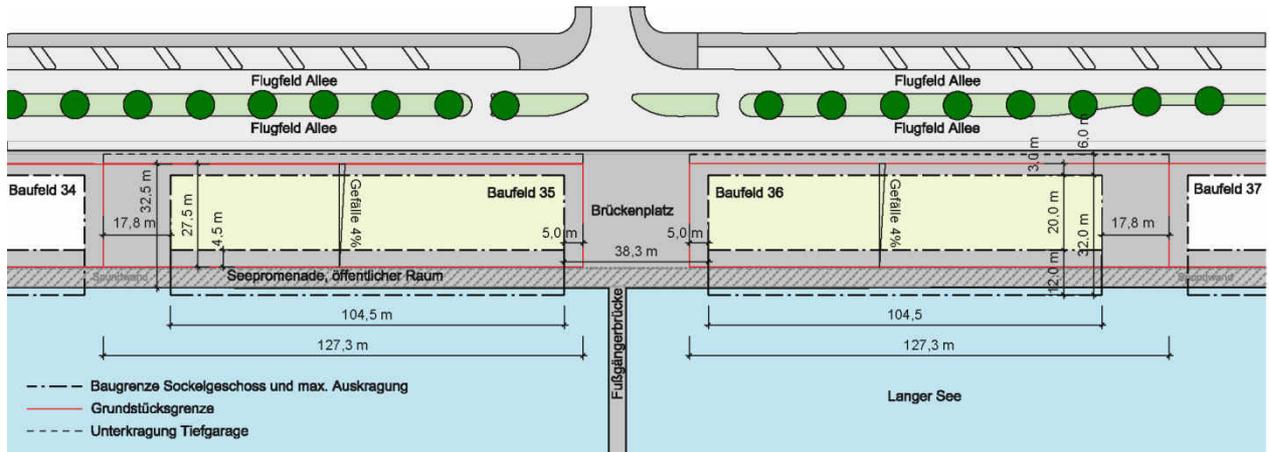
Die Gründung der Gebäude erfordert höhere Aufwendungen. Grundsätzlich besteht am nördlichen Ufer des Fangedamms, d.h. seitlich der geplanten Bauwerke ein 4-schichtiger Baugrundaufbau aus vorwiegend halbfesten und festen Auffüllungen, amoorige bzw. kiesige Talablagerungen sowie Torf, eiszeitlicher Fließerde und in tieferen Schichten auch Gipskeuper. Insbesondere das Baufeld 36 wird von einer knapp 1,0 m mächtigen Torflage tangiert. Entsprechend der bei der Baudurchführung erforderlichen Baugrundüberprüfung sollten geeignete Maßnahmen für den Aushub der Baugrube bzw. der Bauwerkserstellung getroffen werden.

Die Spundwand zum See und die Baugrund- und Bodenverhältnisse mit Grundwasserständen erfordern entsprechende bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen, die durch ingenieurtechnische Gutachten in der Aufgabenstellung beschrieben sind bzw. als Anlage zur Auslobung beigefügt werden.

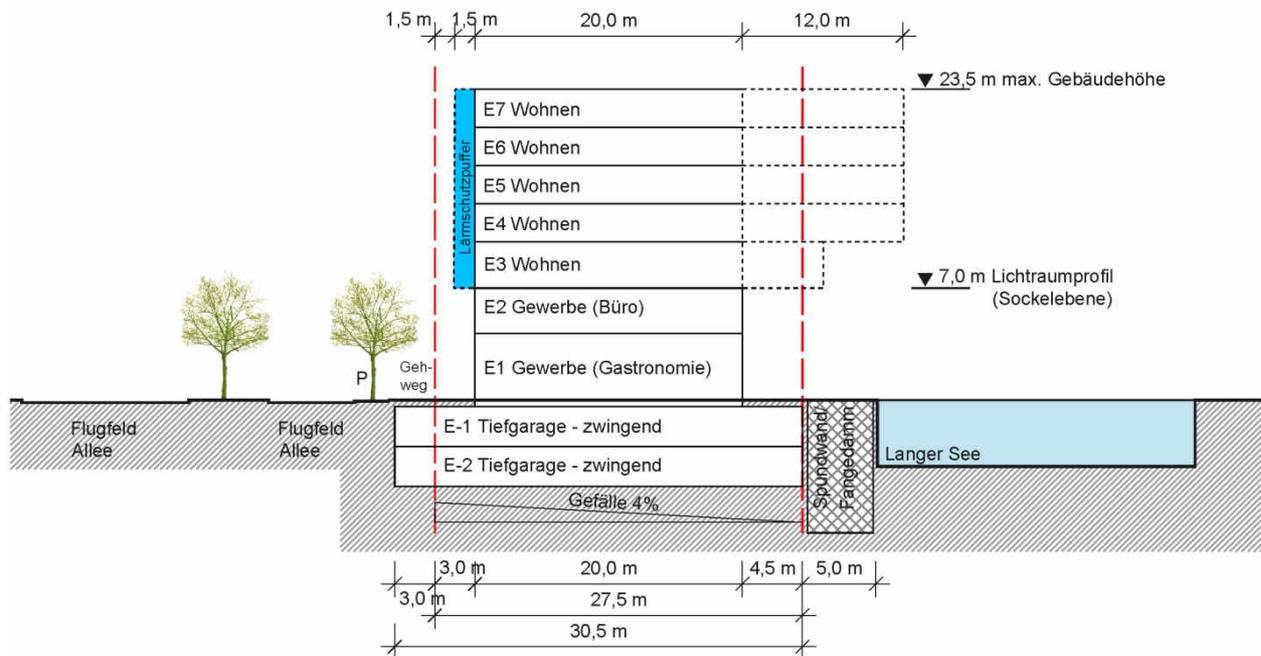
2.3.6 Baugrundstück, zulässige Baufenster und Höhenentwicklung

Die Baugrundstücke (Baufelder) sind gemäß Lageplan abgegrenzt (rote Linie). Eine Überschreitung der Baugrundstücksgrenzen durch eine Unterbauung ist im Norden um bis zu 3,00 m unter den Gehweg der Flugfeld-Allee zulässig. Die südliche Baugrenze kann unterirdisch für die Herstellung der 1. Ebene von Tiefgaragen um bis zu 4,50 m Richtung Spundwand überschritten werden. Für eine 2. oder weitere Tiefgaragenebenen (oder sonstige unterirdische Ebenen) sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zur Spundwand erforderlich, um die Tiefe der Unterbauung herstellen zu können (s. Punkt 2.3.10).

In den Obergeschossen oberhalb des Sockelbauwerks ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenzen zur Herstellung zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Wintergärten mit einer Tiefe bis zu 1,50 m zulässig.



Baufenster M 1:2000 (Quelle: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen)



Systemquerschnitt Gebäude M 1:500, Quelle: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

2.3.7 Geländehöhen

Die Höhenlage der Baufelder ist in Längsrichtung durch den Höhenlauf der Flugfeld-Allee geprägt. Der Höhenlauf steigt bis kurz nach dem Kreuzungspunkt Marget-Fußbahn-Straße/ Flugfeld-Allee an und fällt danach nach Osten wieder leicht ab. Das Baufeld 35 weist ausgehend von der Flugfeld-Allee eine durchschnittliche Geländehöhe ca. 429,10 m üNN auf und ca. 429,15 m üNN für Baufeld 36. Das Gefälle in Richtung See beträgt insgesamt ca. 4 % auf (428,30 m üNN an der seeseitigen Baugrenze des Sockelgebäudes). Die Höhen werden im Süden an der Seepromenade mit dem künstlich angelegten "Langer See" bestimmt.

Mit der Aufgabenstellung zum Wettbewerb erfolgt keine konkrete Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese soll entwurfsabhängig i.V. mit den barrierefreien Zugängen im Erdgeschoss an der Flugfeld Allee und der Seepromenade und der Gestaltung der Freianlagen dargestellt werden. Die EFH dient damit der Bestimmung der Höhenlage des Gebäudes zum öffentlichen Erschließungsraum. Der maßgebende Bezugspunkt für die Gebäudehöhe und die lichte Höhe der überkragenden Bauteile an der Seepromenade ist die durchschnittliche Höhe der Geländeoberfläche an der Gehweghinterkante der Flugfeld-Allee vor dem Gebäude zuzüglich 6 cm. Als Bezugspunkt für die EFH auf der Baugrenze an der Seepromenadenseite wird die Geländehöhe von 428,30 m über NN festgelegt.

In der Entwurfsbearbeitung ist der Höhenunterschied aus der Geländeneigung zwischen Flugfeldallee und Seepromenade über Treppen oder Rampen im Erdgeschoss so auszugleichen, dass ebenerdige Zugänge sowohl von der Flugfeld-Allee als auch der Seepromenade möglich sind.

2.3.8 Gebäudehöhen

Für die Baufelder ist dem städtebaulichen Konzeptes entsprechend und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung eine Mindestgebäudehöhe von 19,00 m über dem Bezugspunkt für die Gebäudehöhe festgesetzt. Die Maximalhöhe für die Gebäude beträgt 23,50 m über dem Bezugspunkt für die Gebäudehöhe.

Die Gebäude sollen als horizontal verbindendes Element mindestens 2 Sockelgeschosse umfassen, die eine Mindesthöhe von 7,00 m über dem Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (EFH) aufweisen. Darüber gliedern sich bauliche Strukturen / Hochpunkte mit Wohnnutzungen. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 23,50 m über dem Bezugspunkt für die Gebäudehöhe festgesetzt.

Ab dem Gebäudesockel sind auskragende Geschosse ggf. mit mehrgliedrigen oberen Gebäudeteilen möglich. Die Seepromenade kann von Gebäudeelementen überkragt werden. Die Überkragungen müssen nicht einheitlich gestaltet sein, Stützen zur Seepromenade sind nicht zulässig. Für die ab Oberkante der Sockelebene (mind. 7,00 m lichte Höhe über EFH) evtl. auskragenden Bauteile muss eine raumverträgliche Staffelung bzw. Gestaltung gefunden werden. Mit der entwurfsabhängig gewählten lichten Höhe für das Überkragen der Gebäude ist zu verhindern, dass von überkragenden Gebäuden oder Gebäudeteilen eine erdrückende Tunnelwirkung über der Seepromenade entstehen könnte. Zudem ist die Belichtung der unteren Geschosse zu berücksichtigen.

2.3.9 Seeufer/ Spundwand/ Fangedamm

Die nördliche Uferwand des Langen Sees besteht durchgehend aus einem Fangedamm, also aus zwei in einem festen Abstand parallel angeordneten Spundwänden mit einem Achsabstand von 4,50 m, die weiterhin zur Aussteifung kontinuierlich mit Stahlankern untereinander verbunden sind (fester Abstand von 2,40 m hinter jeweils einem längs durchlaufenden Stahlgurt). Die Spundwände des Fangedamms reichen unterschiedlich tief in den Untergrund, je nach den verschiedenen bodenmechanischen Eigenschaften, die entlang des ca. 860 m langen Sees z.T. deutlich variieren (s. Anlage 3.5.3, vgl. Bodengutachten des Büros Smolczyk und Partner vom 12/2005 bzw. geologischer Längsschnitt mit Eintragung der Spundwände Anlage 2, Lageplan mit Anker Anlage 1). Dieser Umstand ist insbesondere bei der Planung der Tiefgarage zu berücksichtigen.

Das Gutachten von Björnsen Beratende Ingenieure (s. Anlage 3.6.1 / 3.6.5 Beurteilung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Fangedamms, Stand 03/2013, aktualisiert 08/2017) hat die wesentliche Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Fangedamms überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei einer eingeschossigen Unterbauung des Grundstücks bis zu einer Ausschachttiefe von max. 423,50 m üNN keine Sicherungsmaßnahmen am Fangedamm erforderlich sind. Ebenso bewertet das Büro die zurückgesetzte Variante des 2. Untergeschosses von Praxl & Partner (Abstand 7,00 m zur Spundwand) als unproblematisch.

Soll mit dem 2. Untergeschoss die gesamte Grundstücksfläche vollständig (bzw. nahezu vollständig) unterbaut werden bzw. der Abstand von 7,00 m zur landseitigen Spundwand deutlich unterschritten werden, sind sowohl bleibende Sicherungsmaßnahmen für die Spundwände des Fangedamms der Baugrube und der Tiefgaragen-Außenwand nach der Baudurchführung z. B. durch Anker erforderlich.

Insbesondere wenn die Baugrubensohle der Planung unter 423,50 m üNN liegt, sind der Baugrubenverbau und ggf. das Bauwerk so zu gestalten, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Fangedamms auftreten. Ein abschließender Nachweis ist nur unter Berücksichtigung der tatsächlich geplanten Baugrubengeometrien und Wasserhaltungsmaßnahmen möglich. Konkret ist hierbei der Nachweis zu führen, dass die geplante Maßnahme zu einer geringeren oder maximal gleichen Belastung des Fangedamms führt, als dies für die Lastkombination 2 der Ausführungsstatik angenommen wurde (s. Anlage 3.6.4, Seite 13, Abb. 6).

Die von der Gebäudeplanung abhängigen Sicherungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Randbedingungen zum Bauen im Bereich des See- und Brückenbauwerks von einem Prüfenieur abschließend zu klären. Zu berücksichtigen sind u.a. der geplante Abstand zur Spundwand, die Gründungstiefe, die Zahl der Untergeschosse, die Baustatik Gebäude etc.). Gleichzeitig sind geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zur Auftriebssicherheit vorzusehen.

2.3.10 Grundwasser/ Promenadenentwässerung

Die Grundwassersohle im Osten der Seefläche wurde ab einer Aushubsohle von etwa 426,7 m üNN angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist von Südosten nach Nordwesten ausgerichtet. Die Grundwasseroberfläche fällt in der Achse des Sees von 427,6 m üNN im Nordosten auf 423,3 m üNN im Südwesten. Zur Sicherung der Grundwasserläufigkeit unter dem See wurde ein Umläufigkeitssystem verlegt. Am südlichen Seeufer wird das Grundwasser über einen Grundwasserleiter (Drainagestrang) gesammelt und über Dükerleitungen unter den See durch den Fangdamm hindurchgeführt. Diese enden in einem Grundwasserleiter (DN 600) auf der nördlichen Seeuferseite in einem Abstand von ca. 1,60 m zur landseitigen südlichen Spundwand. Zur Spülung sind Revisionschächte (Spülschächte), deren Sohlen auf einem Niveau zwischen ca. 422,15 m und 423,45 m üNN liegen, im Abstand von 30 – 60 cm vorgesehen (Anlage 3.6.2 „Lageplan Umlaufsystem“).

Zur Sicherstellung der Grundwasserumläufigkeit um das fertige Bauwerk ist das bestehende Umläufigkeitssystem zu beachten. U.U. sind weitere bauliche Maßnahmen erforderlich, die die Grundwasserumläufigkeit sicherstellen. Je nachdem, wie viele Tiefgaragenebenen hergestellt werden sollen, liegt das Grundwasserumläufigkeitssystem entweder unter der Baugrubensohle oder im Bereich der Bauwerke.

- Im ersten Fall müssen die Schachtbauwerke der Sickerleitung so in die Bauwerke integriert werden, dass die Zugänglichkeit zur Unterhaltung gewährleistet ist.
- Im zweiten Fall ist es auch denkbar, das Umläufigkeitssystem von der landseitigen Spundwand an die Gebäudefront in Richtung Wolfgang-Brumme-Allee zu verlagern. Hierbei sind die hydraulische Funktion sowie die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen. Entsprechende Planungsgrundlagen können seitens des Zweckverbandes zur Verfügung gestellt werden. Eine Verlegung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern diese Option gewählt wird, empfiehlt sich die frühzeitige Einbindung der Unteren Wasserbehörde sowie des Landratsamtes Böblingen.

Für die Seepromenade ist eine Entwässerungs- und Drainageleitung im Fangedamm vorgesehen, die auf Höhe der Harfenbrücke nahezu mittig in Richtung Norden über den Brückenplatz an die Flugfeld-Allee angeschlossen ist. Bei einer geplanten Unterbauung des Brückenplatzes sind die Leitungen zu berücksichtigen bzw. bautechnisch in einen Neubau zu integrieren.

2.3.11 Unterbaubarkeit Brückenplatz

Der Brückenplatz kann unterbaut werden. Dabei sind die Randbedingungen (Fangedamm, Leitungsnetz, Befahrbarkeit etc.) zu berücksichtigen (siehe oben). Zudem besteht im Zuge der Tiefgaragenplanung die Option einen Teil des Gehwegs an der Flugfeld-Allee um bis zu 3,00 m zu unterbauen.

Das Büro Schlaich, Bergermann und Partner hat Randbedingungen für eine Unterbaubarkeit des Brückenplatzes im Hinblick auf die Baustatik der Harfenbrücke gestellt.

Die Harfenbrücke gibt am Widerlager Nord nur Kräfte in Richtung der Pfähle (vertikal bzw. um 10° geneigt) an die Felsschichten (mittlerer Gipshorizont und dunkelroter Mergel) ab. Die Schichten der Talablagerung zwischen den Spundwänden des Fangedamms dienen nur der Knicksicherung der Pfähle.

Laut Gutachter ist das Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein des Bodenmaterials der Auffüllung und Talablagerungen außerhalb des Fangedamms unerheblich für die Brücke. Solange der Fangedamm nicht beschädigt wird und das zwischen den Spundwänden des Fangedamms vorhandene Bodenmaterial der Talablagerungen nicht in die Baugrube rutscht, hat eine Baugrube für zwei Untergeschosse nördlich des Fangedamms keinen Einfluss auf das Brückenwiderlager Nord. Zur Sicherheit wird ein ca. 12 m x 18 m großer Sicherheitsabstand um das Widerlager festgesetzt, welches nicht unterbaut werden sollte.

Diese Aussagen gelten unter der Annahme, dass es sich bei der Bebauung nur um eine zweigeschossige Tiefgarage und kein aufgehendes Gebäude handelt.

2.3.12 Untergeschosse, Tiefgaragen

In einer Parkraumstudie von Praxl & Partner, Stand: 12/2013 (Anlage 3.9) wurden unterschiedliche Parkierungskonzepte für die Baufelder an der Seepromenade untersucht, prinzipielle Aussagen über die Erschließung getroffen und anhand der verschiedenen Varianten eine maximal mögliche Stellplatzanzahl prognostiziert. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Umsetzung der Tiefgarage wurde damals vorgesehen, dass das 1. Untergeschoss baukonstruktiv über die Grundstückstiefe (also bis mind. 1,00 m an die landseitige südliche Spundwand) auszunutzen und für das 2. Untergeschoss eine für ein Tiefgaragenunterge-

schoß wirtschaftliche Breite von ca. 18,00 m vorzusehen. Hieraus ergab sich ein Abstand von der Außenwand des zweiten Untergeschosses zur der landseitigen Spundwand von ca. 7,00 m.

Unberücksichtigt blieben in den bisherigen Untersuchungen jedoch sonstige notwendige Flächen, wie z.B. Haustechnikräume, weitere Erschließungsräume, Fahrradstellplätze, Abstellräume etc.

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der Baugrundstücke nicht zulässig. Für den Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist die Errichtung von einer 2-geschossigen Tiefgarage je Baufeld erforderlich. Die notwendigen Zufahrten sind möglichst in den Gebäuden vorzusehen, damit die Freiflächen zwischen den Gebäuden für eine attraktive Freiraumnutzung zur Verfügung stehen. Je Baufeld kann sowohl eine eigene Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage oder eine gemeinsame Erschließung entwickelt werden. Der Brückenplatz ist unterbaubar (s. Pkt. 2.3.11), hier soll jedoch die Freiraumgestaltung mit Baumpflanzungen und die Aufenthaltsqualität im Vordergrund stehen.

Je nach Nutzungskonzeption sind von den Wettbewerbsteilnehmern die Vorgaben (Stellplatznachweis in Tiefgaragen und in die Gebäude integrierte erforderliche Abstell-/Lager-/Technikräume, Fahrradstellplätze, Müllstandorte etc.) zu erfüllen. Auf die besonderen konstruktiven Anforderungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Grundstücke können in der dargestellten Begrenzung (s. Schemaschnitt und Baufeldplan S. 19) unterbaut werden. Die Tiefgaragen dürfen grundsätzlich nicht über die Geländeoberfläche hinausragen. Für die Herstellung der Oberflächenbefestigung ist eine Überdeckung von mindestens 40 cm ab Oberkante Tiefgaragendecke einzuplanen.

Um gut zu organisierende Tiefgaragengrundrisse zu erreichen, besteht die Option außerhalb des Grundstücks nach Norden bis zu einer Tiefe von 3,00 m zusätzlich den bestehenden Gehsteig zu unterbauen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Gehsteig entsprechend seinem ursprünglichen Ausbauzustand wieder herzustellen. Der Brückenplatz kann unterbaut werden.

2.3.13 Stellplatznachweis

Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen

- 2 Zi-WE: 1,0 Stellplatz
- 3 Zi-WE: 1,5 Stellplätze
- 4 Zi-WE: 2,0 Stellplätze
- Fahrradstellplätze: nach LBO

Stellplatzschlüssel für Gewerbenutzungen (Grundlage für die Ermittlung sind die LBO und die VwV Stellplätze):

Es ist ein entwurfsbezogener Stellplatznachweis zu erbringen (Formblatt Berechnungen). Für Gewerbeeinheiten ist ein „ÖPNV-Bonus“ von 20 % ansetzbar.

Mit ihrem Bauvorhaben an der Seepromenade fördert die BBG ein nachhaltiges Mobilitätskonzept. Nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten sollen entweder verschiedener Car-Sharing-Angebote bereitgestellt oder in Teilen der Tiefgarage die Stromversorgung für elektrische Fahrzeuge planerisch berücksichtigt werden. Gegebenenfalls können verkleinerte Parkierungsflächen für elektrische Kleinfahrzeuge konzentriert angeboten werden, soweit es zulässig ist

2.3.14 Nutzungen oberirdisch

Nutzungsichte

Je Baufeld können bei Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ca. 13.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt auf den Baugrundstücken bei ca. 3,7. Die Geschossflächen sind gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ermitteln.

Gewerbliche Nutzungen

Für die Baufelder 35 und 36 wird eine gewerbliche Nutzung für das Erdgeschoss in Form von verschiedenen gastronomischen Betrieben mit kleinteiliger Nutzungsstruktur zwingend vorgeschrieben.

Im 1. Sockel-Obergeschoss ist eine weitere gewerbliche Nutzung als hochwertige Büronutzung vorgesehen. Insgesamt soll ein Gesamtanteil von ca. 30% der gesamten Geschossfläche des Baufeldprojektes mit gewerblicher Nutzung erreicht werden. Wohnnutzungen (ca. 70% der Geschossfläche) sind ab dem 2. Obergeschoss vorgesehen.

Die Büronutzungen sollten in Einheiten bis durchschnittlich 400m² unterteilbar sein, die Erschließung solcher Einheiten sollte klar und übersichtlich gestaltet sein.

Die Erschließung der Gewerbeeinheiten in den oberen Geschossen soll möglichst konfliktfrei mit der Erschließung darüber liegender Wohnnutzungen gelöst sein.

Im Erdgeschoss ist nach Süden innerhalb der Grundstücksfläche eine Teilfläche mit einer Tiefe von ca. 4,50 m der öffentlichen Seeuferpromenade mit einer Gesamtbreite von ca. 10 m zugeordnet. Dieser private Grundstücksvorbereich ist bis zur Gebäudekante als öffentlich zugängliche Fläche gemäß der Vorgaben des ZVF zu gestalten. Die Fläche kann jedoch unterbaut werden. Vorbauten sind nicht zugelassen. Freiraumnutzungen, z.B. für Gastronomie sind entwurfsbedingt möglich.

Die private Grundstücksfläche auf der Nordseite der Baufelder sowie der Gehweg der Flugfeld-Allee können bei Bedarf bis zu ca. 3,00 m Tiefe unterbaut werden. Damit kann eine Gesamttiefe von ca. 30 m für eine optimierte funktionale Gestaltung der Untergeschosse angeboten werden.

Wohnnutzungen

Im städtebaulichen Entwurf entsteht mit der südorientierten linearen Seeuferbebauung ein Element mit besonderer gestalterischer Identität. Es soll gelingen gegenüber der südlichen „Parkstadt“ und südlich der Flugfeld-Allee mit den besonderen Stadtbausteinen am Seeufer eine gestalterisch, funktionale und nachhaltige und baukünstlerische Umsetzung der städtebaulichen Idee zu schaffen: Wohnen an der Seepromenade.

Für jedes Baufeld sind qualitätsvolle, situationsgerechte Wohnstrukturen zu entwickeln.

Das Wohnungsspektrum soll folgende Typologien umfassen:

Richtgröße Wohnungsgrößen	Anzahl der Wohneinheiten (WE):	
- 2 Zi-Wohnung	ca. 55 m ² ,	ca. 45%
- 3 Zi-Wohnung	ca. 75 m ² ,	ca. 40%
- 4 Zi-Wohnung	ca. 90 m ² ,	ca. 10%

Die Wohnfläche umfasst jeweils die Balkon-/Terrassenflächen, anrechenbar auf die Wohnfläche sind 50% der Grundfläche von Balkonen/ Terrassen;

5% der Wohneinheiten in den oberen Geschossen können größer geplant werden.

Weitere Anforderungen und Anregungen zur Wohnnutzung:

- Bauliche/ grundrisspezifische Maßnahmen für den Lärmschutz, z.B. Verglasungen, Lärmschutzpuffer auf der Nordseite.
- ausreichende Belichtung und Besonnung
- Brandschutzmaßnahmen, Beachtung der Rettungswege
- Vermeidung von innenliegenden Bädern
- Freibereiche, Kommunikationsbereiche innerhalb des Gebäudes und Aktivierung von Dachzonen
- Herstellung von Kinderspielbereichen gem. LBO, eventuell auf den Dachterrassen
- eindeutige Zuordnung von Adressen für die Wohnnutzung, großzügige Hauseingangsbereiche, Vertikalerschließung möglichst getrennt von gewerblichen Nutzungen
- Fahrradabstellzonen sind hauptsächlich im UG nachzuweisen, im nördlichen Erdgeschossbereich sind anteilig Fahrradabstellplätze möglich.

2.3.15 Erforderliche Nebenräume

Nebenanlagen und Einrichtungen für das eigene Projekt sind in die Gebäude zu integrieren. Die Planer werden angeregt, das Bauwerk selbst in seine/ihre Überlegungen für einen Kleinkinderspielplatz einzubinden.

Anbauten oder Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zugelassen.

Für Wohnungen sind pro Wohneinheit ca. 6 m² für Abstellräume nachzuweisen, davon kann ein Anteil in der Wohnung nachgewiesen werden. Für gewerbliche Einheiten sind bedarfsgerechte Nebenräume in ausreichender Größe nachzuweisen.

Pro Wohneinheit sind Fahrradstellplätze nach LBO innerhalb des Gebäudes im Erd- und/ oder Tiefgaragenschoss nachzuweisen.

2.4 Ziele für die architektonische Gestaltung

Die Grundzüge und Rahmenbedingungen des baustrukturellen Konzepts sind vorangehend beschrieben. Mit dem Wettbewerbsverfahren soll eine eigenständige Baukörperstruktur und Architektursprache erreicht werden. Die Baufelder 35 und 36 bilden das Entrée zum Brückenplatz und sind entsprechend zu gestalten.

Bei der Gestaltung sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Fernwirkung, Nahwirkung, Untersicht von auskragenden Bauteilen
- Sicherung von Blickbeziehungen und Freiraumbezug im Umgriff der Brücke
- Vermeidung spiegelnder Flächen oder Gläser
- Werbung nur in den Erdgeschossbereichen
- Gestalterische Integration von technischen Bauteilen (z.B. Klimaanlage)
- Baukonstruktive und bauphysikalische Vorgaben zur Spundwand, Grundwasser und Leitungserfordernissen
- Gestaltung des Höhenversprungs zwischen Seepromenade und Flugfeld-Allee
- EFH-Höhen so festlegen, dass barrierefreie Erschließung und durchgehende Gestaltung der Seepromenade ohne einen Höhenversatz möglich ist, dies ist in Schnitten darzustellen
- Zugänglichkeit für Fußgänger, Rettungsfahrzeuge/ Feuerwehr, Unterhalt, Wegeführung für andere Verkehrsteilnehmer (Radfahrer).

2.5 Gestaltung der Seepromenade und Freiflächen zwischen den Gebäuden

Für die Erlebnisqualität des Langen Sees ist die direkt am Nordufer verlaufende ca. 9,50 m breite öffentliche See-Promenade von besonderer Bedeutung. Über die zwischen den Sockelgeschossen der Gebäude liegenden Freiflächen soll die Promenade jeweils von der Flugfeld-Allee öffentlich zugänglich sein.

Das bisherige Gestaltungskonzept von Faktor Grün (Anlage 3.7 Freiflächen-Gestaltungskonzept Nordufer am Langen See von faktorgruen, Stand 2011) bezieht sich auf die Promenade mit Wegen und öffentlichen Platzflächen, sowie die zwischen den Gebäuden liegenden Freibereiche.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs soll ein zusammenhängendes Freiraumkonzept im Umfeld der Baufelder 35 und 36 mit dem Brückenplatz und der Seepromenade entwickelt werden. Dabei sind sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen mit einer einheitlichen Gestaltsprache zu beplanen. Die öffentlichen und privaten Bereiche sind jedoch in der Abgrenzung darzustellen. Der Zweckverband wird diesen Vorschlag in seine anschließenden Überlegungen und Planungen für die öffentlichen Freiflächen einbeziehen.

Ziel im Rahmen des Realisierungswettbewerbes ist es, eine durchgehend attraktiv und hochwertig gestaltete Promenade entstehen zu lassen. Von der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen ca. 9,50 m breiten Promenade soll entlang der Uferseite durchgehend eine Fläche von 5,00 m Breite frei begehbar sein, d.h. hier sind keine Möblierungen für Außengastronomie zulässig. Die Seepromenade muss als öffentlich begehbar und nutzbare Fläche erhalten bleiben. Einfriedungen der Baugrundstücke sind nicht zulässig.

Um Nutzungskonflikte zu verringern, soll die Seepromenade nicht als Radwegeverbindung genutzt werden; die Radfahrer werden stattdessen die nördlich der Gebäude entlang der Flugfeld-Allee bestehende Wegeverbindung nutzen. Die Radwegführung ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Wie bereits in den vorangegangenen Konzepten vorgesehen, soll eine Begrünung des Brückenplatzes auch mit Baumstandorten vorgesehen werden. Es ist daher Aufgabe der Architekten, eine ggf. geplante Unterbauung des Brückenplatzes mit einer gewünschten Begrünung (z.B. Bäume etc.) auf dem Platz in Einklang zu bringen. Im Zuge der weiteren Bearbeitung soll geprüft werden, welche weiteren Anforderungen an die Gestaltung der öffentlichen und den Gebäuden zugeordneten Freianlagen am Nordufer aus Brandschutzaspekten bzw. bzgl. der Freihaltung von Rettungswegen resultieren.

Der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen übernimmt die Freianlagenplanung. Private Freiflächen sind auf dieses Gestaltungskonzept hin abgestimmt zu gestalten und herzustellen.

2.6 Zusammenfassung der verbindlichen Kenngrößen

Vorgabe	Kenngrößen
Grundstücktiefe & -länge:	27,50 m x 127,30 m
Grundstücksgrößen :	ca. 3.500 m ²
Grundflächen Sockelgebäude:	flexibel gestaltbar, 20,00 m Tiefe
max. Geschossfläche :	ca. 13.000 m ² BGF
Geschossflächenzahl (GFZ):	GFZ ca. 3,7
Gebäudehöhe Sockelgebäude:	mindestens 7,00 m über dem Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (EFH)
Gebäudehöhen insgesamt:	max. 23,50m über dem Bezugspunkt für die Gebäudehöhe
lichte Höhe über Promenade:	7,00 m bis 12,50 m über den Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bzw. die lichte Höhe an der Seepromenade, Stützen sind nicht zulässig
Maximale Auskragung über Promenade	max. 12,00 m über die Baugrenze des Sockels
Baugebietstyp gern. BauNVO	Mischgebiet (MI)
Nutzungsverteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbeanteil von ca. 30% - zwingend ist die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgegeben: kleinteilige gastronomische Nutzung - im 1. Obergeschoss hochwertige Büronutzung, ca. 400 m² je Einheit - Wohnen ab dem 2. Obergeschoss, separate Erschließung
Stellplätze	2 Zi-WE: 1 Stellplatz 3 Zi-WE: 1,5 Stellplätze 4 Zi-WE: 2 Stellplätze Fahrradabstellplätze nach LBO

BBG Böblinger Baugesellschaft mbH
 Böblingen, ... 2017
 Rainer Ganske, Geschäftsführer