MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

Ärzte- und Verwaltungszentrum - Westliches Stadttor

Schwäbisch Gmünd



VORPRÜFBERICHT

Ausloberin: Stadt Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Vorprüfung: nps Bauprojektmanagement GmbH
Hospitalstraße 12
70174 Stuttgart

Stand 30.09.2026

ABLAUF GREMIUMSSITZUNG

Datum: 02.10.2026

Ort: Rektor-Klaus-Straße 9, 73525 Schwäbisch Gmünd, Raum: Hans-Baldung-Grien-Saal

Agenda	**Uhrzeit**
Ankunft Teilnehmer Gremium	08:30 Uhr
Beginn der Sitzung mit Begrüßung	09:00 Uhr
Bericht Vorprüfung durch nps	09:15 Uhr
Präsentation **Ankner Buchholz Architekten, Ulm** • Präsentation • Diskussion und Rückfragen	10:00 Uhr – 11:00 Uhr (30 min) (30 min)
Pause	*11:00 Uhr – 11:15 Uhr*
Präsentation **Frank Architekten, Winnenden / Harris + Kurrle Architekten, Stuttgart (ARGE)** • Präsentation • Diskussion und Rückfragen	11:15 Uhr – 12:15 Uhr (30 min) (30 min)
Mittagspause	*12:15 Uhr – 13:15 Uhr*
Präsentation **LRO Architekten, Stuttgart** • Präsentation • Diskussion und Rückfragen	13:15 Uhr – 14:15 Uhr (30 min) (30 min)
Pause	*14:15 Uhr - 14:30 Uhr*
Präsentation **Sonnentag Architektur, Schwäbisch Gmünd** • Präsentation • Diskussion und Rückfragen	14:30 Uhr – 15:30 Uhr (30 min) (30 min)
Pause	*15:30 Uhr - 15:45 Uhr*
Abschlussbewertung	15:45 Uhr
Voraussichtliches Ende der Sitzung	ca.17:30 – 18:30 Uhr

ALLGEMEIN

AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Schwäbisch Gmünd verfolgt im Rahmen ihres integrierten Stadtentwicklungsprozess „Gmünd 2020" das Ziel, zukunftsfähige und lebendige Stadtquartiere zu entwickeln und insbesondere untergenutzte sowie brachliegende Flächen zu aktivieren. Ein zentrales Entwicklungsgebiet stellt das Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor" dar. Hierzu soll in einem ersten Schritt eine ca. 2 ha große Teilfläche entwickelt werden.

Gegenstand der Planungsaufgabe ist die Erarbeitung eines qualitätsvollen städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzepts mit architektonischer Vertiefung für ein Ärzte- und Verwaltungszentrum mit ergänzenden Nutzungen. Ergänzende Nutzungen, insbesondere Wohnen, sind grundsätzlich erwünscht und im Entwurf entsprechend zu berücksichtigen und darzustellen. Die Gestaltung der Freiräume, die Organisation der Quartierserschließung sowie die konzeptionelle Entwicklung einer Parkgarage sind integraler Bestandteil der Aufgabe. Eine zweigruppige Kindetagesstätte ist im Quartier perspektivisch einzuplanen und zu verorten.

Das Ergebnis bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans. Projektziel ist die bauliche Fertigstellung des Ärzte- und Verwaltungszentrums bis Ende 2029 sowie die Umsetzung der Gesamtplanung bis Ende 2031.

VERFAHREN

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine nichtoffene Mehrfachbeauftragung ausgewählter Büros mit konkurrierender Bearbeitung und Präsentation. Das Verfahren ist kein Realisierungswettbewerb nach RPW und kein Vergabeverfahren nach VgV, sondern ein qualitätsorientiertes Auswahlverfahren mit Beauftragungsabsicht. Die Mehrfachbeauftragung stellt kein Vergabeverfahren im Sinne des Vergaberechts dar und begründet keinen Anspruch auf Beauftragung.

BEWERBUNGSSYSTEMATIK

Im Rahmen der Sitzung des Beurteilungsgremiums werden die eingereichten Arbeiten anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien beurteilt.

Beurteilungskriterium	100 %
Städtebauliches Konzept und Einbindung in den Gesamtkontext des Sanierungsgebiets – Ausbildung eines prägnanten Stadteingangs	**35 %**
Ärzte- und Verwaltungszentrum – Funktionalität und architektonische Qualität	**30 %**
Freiraumkonzept	**20 %**
Bauabschnittsbildung	**5 %**
Wirtschaftlichkeit	**5 %**
Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Zukunftsfähigkeit	**5 %**

Die oben genannten Kriterien werden nachfolgend anhand der jeweils zu beurteilenden Faktoren näher erläutert.

Beurteilungskriterium Städtebauliches Konzept	**35 %**

- Qualität der städteräumlichen Setzung und Ausbildung eines prägnanten Stadtentrees mit Torcharakter
- Qualität der räumlichen Struktur des Planungsgebiets
- Schlüssige Einbindung und angemessene Dimensionierung in den städtebaulichen Kontext des Sanierungsgebiets sowie die Vernetzung mit angrenzenden Quartiersbereichen
- Räumliche Beziehungen zwischen Bebauung, Freiräumen sowie gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen
- Ruhender Verkehr
    - Städtebaulich verträgliche Integration des Ruhenden Verkehrs in das Gesamtgefüge des Planungsgebiets (Stellplätze und Parkgarage)
    - Sicherstellung des Stellplatzbedarfs sowie Berücksichtigung von Erweiterungs- und Anpassungsfähigkeit
    - Konzeptionelle Integration ergänzender Mobilitätsangebote

Beurteilungskriterium Ärzte- und Verwaltungszentrum	**30 %**

- Architektonische Ausformulierung des Ärzte- und Verwaltungszentrums als prägnantes Torgebäude
- Funktionalität und nachvollziehbare Anordnung der vorgesehenen Nutzungen
- Effiziente und funktionale überzeugende Organisation der Nutzflächen unter Einhaltung der Vorgaben, mit optimalem Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche
- Qualität und Aktivierung der Erdgeschosszone

Beurteilungskriterium Freiraumkonzept	**20 %**

- Qualität der Umsetzung der Grün-Blauen Verbindung hinsichtlich Durchgängigkeit, Lesbarkeit und Anschlussfähigkeit, einschließlich der Integration der Rems in das städtebauliche Gesamtkonzept sowie der perspektivischen Verknüpfung mit angrenzenden Entwicklungsbereichen
- Aufenthaltsqualität und funktionale Nutzbarkeit der Freiräume
- Gestaltung und funktionale Nutzung der nicht über- und unterbaubaren Freiflächen unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen
- Qualität und Nachvollziehbarkeit der Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Quartiers sowie deren Anbindung an das übergeordnete Umfeld
- Kohärenz und Verständlichkeit der Freiraum- und Erschließungsstruktur als durchgängiges System mit klarer, intuitiver Wegeführung

Beurteilungskriterium Bauabschnittsbildung	**5 %**
- Projektumsetzung in klar abgegrenzten Bauabschnitten gemäß Planungsaufgabe - Eigenständige Funktionsfähigkeit und stadträumliche Qualität eines jeden Bauabschnittes im Gesamtkontext des Planungsgebiets - Plausibilität der Fertigstellungsperspektive für den ersten Bauabschnitt (Ärzte- und Verwaltungszentrum) bis Mitte 2029	

Beurteilungskriterium Wirtschaftlichkeit	**5 %**
- Verhältnis NUF/BGF Ärzte- und Verwaltungszentrum - Plausibilität der Angaben zu Baukosten	

Beurteilungskriterium Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Zukunftsfähigkeit	**5 %**
- Klimaanpassung und Begrünung mit Maßnahmen zur Verschattung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie multifunktionale Nutzungen des Freiraums - Wasser- und Flächenmanagement durch Umgang mit Regenwasser, Retention, Versickerung und unversiegelten Flächen - Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung durch wirtschaftliche realisierbare, langfristige Maßnahmen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung - Flexibilität und Umsetzbarkeit durch perspektivische, anpassbare Konzepte mit nachvollziehbarer, technischer, wirtschaftlicher und betrieblicher Umsetzung	

Die dargestellte Reihenfolge ist nicht als formale Gewichtung im vergaberechtlichen Sinne zu verstehen. Die Beurteilung erfolgt in einer ganzheitlichen fachlichen Abwägung aller Kriterien.

TEILNEHMER DER ANGEBOTSPRÜFUNG

Frau Nora Mattes, nps Bauprojektmanagement GmbH
Frau Karina Rinas, nps Bauprojektmanagement GmbH
Herr Maximilian Bischoff, nps Bauprojektmanagement GmbH

FORMALE PRÜFUNG

PRÜFUNG DES FRISTGERECHTEN UNTERLAGENEINGANGS

Als Datum der Einreichung der Arbeiten wurde der **21.08.2026** festgelegt. Die Angebotsunterlagen in digitaler Form wurden von allen Teilnehmern fristgerecht eingereicht.

Die physischen Pläne und das Modell waren am **10.09.2026, 16:00 Uhr** bei der Adresse der Verfahrensbetreuung abzugeben. Das Eingangsdatum sowie die Eingangsuhrzeit wurden festgehalten. Die Abgabe erfolgte fristgerecht, durch alle Teilnehmer.

TEILNEHMER

Zur Teilnahme wurden vier fachlich geeignete Planungsteams eingeladen. Diese sind im Folgenden aufgeführt:

- Ankner Buchholz Architekten
- Frank Architekten / Harris + Kurrle Architekten (ARGE)
- LRO Architekten
- Sonnentag Architektur

VOLLSTÄNDIGKEITSPRÜFUNG

Mit der Arbeit waren folgende Unterlagen abzugeben:

1. Planunterlagen (digital als PDF, zusätzlich physisch max. 3-4 Pläne DIN A0)

- Städtebauliches Gesamtkonzept inkl. Mobilität und Erschließung
  o Schwarzplan integriert oder separat (M 1:2000)
  o Frei gewählte Detailausschnitte (M 1:200)
  o Zwei Visualisierungen (1. Blick auf das neue Stadttor, 2. Frei wählbare Perspektive)
 	
- Vertiefung Ärzte- und Verwaltungszentrum
  o Lageplan Vertiefungsbereich mit gekennzeichneten Zugängen und Stellplätzen (M 1:500)
  o Erdgeschossgrundriss mit Lageplanumgriff (M 1:200)
  o Regelgeschoss: Organisation mit Nutzungen (M 1:500)
  o Schnitt mit Höhenangaben der Geschosse (M 1:500 oder M 1:200)
  o Ansicht mit Materialität (M 1:500 oder M 1:200)
 	
- Vertiefung Parkierungskonzept
  o Erschließung Parkierungsbauwerk (M 1:200)
  o Integration / Positionierung (M 1:200)
  o Höhenlage / Schnitt (M 1:200)

2. Erläuterungsbericht (digital als PDF DIN A4)
- Erläuterungsberichte zu folgenden Inhalten o Städtebau, Architektur und Freiraum (max. 3 Seiten) o Realisierbarkeit in Bauabschnitten (max. 1 Seite) o Nachhaltigkeit und Klimaanpassung (max. 1 Seite)
3. Modell
- Modell im Maßstab 1:500 mit folgenden Inhalten o Alle Baukörper als Volumen o Höhenentwicklung o Freiraumstruktur
4. Kennzahlen
- Tabellarische Angabe folgender Kennwerte o Baukörper und Grundstück o Nutzflächen (NUF) o Stellplatzermittlung o Baukosten
5. PowerPoint-Präsentation für Gremiumssitzung (digital als PDF)

Die durch die Teilnehmer eingereichten Unterlagen sind vollständig.

Die physischen Pläne und das Modell wurden ebenfalls vollständig und fristgerecht abgegeben.

PRÜFUNG VON ABWEICHUNGEN

Bei der inhaltlichen Prüfung der abgegebenen Unterlagen, inklusive dem Lösungsansatz, wurden teilweise Abweichungen von den festgelegten Anforderungen festgestellt. Diese Abweichungen wurden in der detaillierten Plausibilitätsprüfung nachfolgend kenntlich gemacht.

Ankner Buchholz Architekten, Ulm



Torcharakter / Eingangssituation / Ausbildung Stadteingang	Zwei hohe Baukörper bilden als „Turmpaar“ den Torcharakter
Geschossigkeit und Höhe	Ärztehaus: 10 Geschosse + TG; 38,50 m Höhe (OK Attika) Verwaltungsgebäude: 7 Geschosse + TG; 29,50 m Höhe (OK Attika) Mobility Hub: 4 Geschosse; 15,00 m Höhe (OK Attika)
Nutzungen	Arztpraxen, Physiotherapie, Logopädie, Büro / Verwaltung, Apotheke, Sanitätshaus, Bäckerei, KiTa, Wohnen, Tagespflege, Medical Education Center, Sportstudio, Mobility Hub
Parksituation / Ruhender Verkehr	Tiefgarage im Ärzte- und Verwaltungszentrum - 57 Stk. Stellplätze im Bereich Wohnen und KiTa - 12 Stk. Mobility Hub - 211 Stk. Stellplätze Gesamt PKW / Fahrrad: 280 Stk. / 292 Stk.
Freiraumkonzept	Grünanlage mit Platz- und Aufenthaltsbereichen Zentrale Wegeachse mit Geh- und Radwegebrücke Reaktivierung des Mühlbachs
Nachhaltigkeit	Schwammstadt-Prinzip, Retentionsnutzung, Dach- und Fassadenbegrünung, biodiverse Grünflächen
Flächen und Kennzahlen	BGF Gesamt: 27.768 m² NUF Gesamt: 12.413 m² Grünfläche: 8.048 m² Wohneinheiten: 12 Stk.

BEURTEILUNGSKRITERIUM STÄDTEBAULICHES KONZEPT (35 %)

Ausbildung eines prägnanten Stadtentrees mit Torcharakter

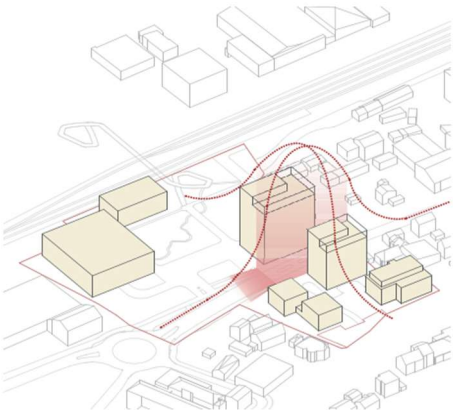


- Torcharakter wird durch zwei hohe Baukörper („Turmpaar“) geschaffen
- Räumliche Identität „Schwäbisch Gmünd als Stadt der Türme“ wird aufgegriffen
- Turmpaar bildet nach Osten hin den Stadteingang zur neuen Quartiersstruktur
- Gebäude bilden Hochpunkte in Höhenverhältnissen der umgebenden Bebauung
- Ärztehaus (links) überschreitet Hochbaugrenze gemäß LBO (34 m)

Anmerkungen

Schlüssige Einbindung und angemessene Dimensionierung in den städtebaulichen Kontext des Sanierungsgebiets sowie die Vernetzung mit angrenzenden Quartiersbereichen



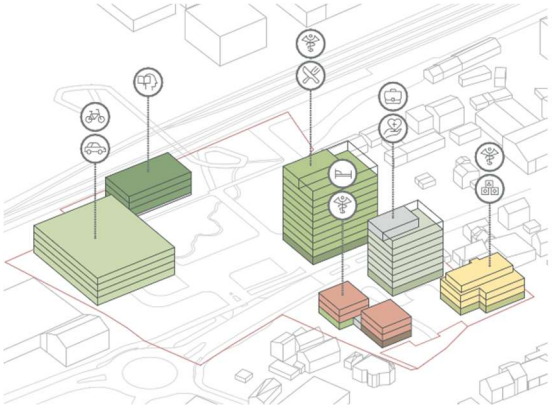


- Orientierung der Gebäude an bestehenden Fluchten
- Ausbildung klarer Raumkanten entlang der Lorcher Straße
- Hochpunkte des Turmpaars als Orientierungspunkte
- Fuß- und Radwegbrücke als Anbindung in den nördlichen Bereich
- Wegeführung mit Verbindung zum Bahnhof
- Eingangsbildung in Richtung des östlichen Quartiersbereichs

Anmerkungen

Qualität der stadträumlichen Setzung sowie der räumlichen Struktur des Planungsgebiets. Räumliche Beziehungen zwischen Bebauungen, Freiräumen sowie gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen





- Ärzte- und Verwaltungszentrum als zentrales Element
- Niedrigere Baukörper im südlichen Bereich
- Zwei weitere Baukörper und Grünanlage im nördlichen Bereich
- Zwischen den Gebäuden entstehen Freiräume aus Plätzen, Grünräumen und Wegen
- Publikumsintensive Räume im Bereich der Lorcher Straße
- Wohnen im Bereich der Rems
- Medical Education Center im Norden soll Idee des Gesundheitscampus verstärken

Anmerkungen

Ruhender Verkehr
Integration des Ruhenden Verkehrs in Gesamtgefüge des Planungsgebiets: - Tiefgarage unter dem Ärzte- und Verwaltungszentrum mit direktem und barrierefreiem Zugang - Separate Ein- und Ausfahrt abseits der Lorcher Straße - Stellplätze im Bereich der KiTa und Betreutem Wohnen - Keine direkten außenliegenden Stellplätze am Ärztehaus - Mobility Hub und Taxi Drop-Off im nord-westlichen Bereich Sicherstellung Stellplatzbedarf und Berücksichtigung von Erweiterungs- und Anpassungsfähigkeit: - Anzahl PKW-Stellplätze: 280 Stk. → erf. Stellplätze erfüllt - Anzahl Fahrrad-Stellplätze: 292 Stk. → erf. Stellplätze erfüllt - Spätere Erweiterung und Umnutzung des Mobility Hubs möglich Konzeptionelle Integration ergänzender Mobilitätsangebote: - Weitere Mobilitätsangebote, wie Car-Sharing und Fahrradwerkstatt werden in Entwurf dargestellt

Anmerkungen

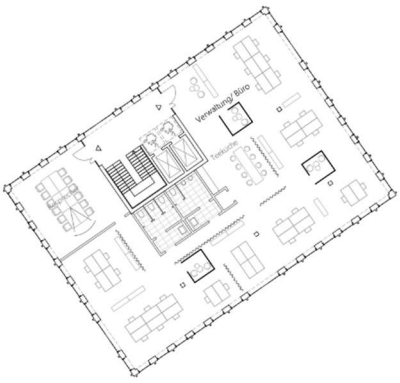
BEWERTUNGSKRITERIUM ÄRZTE- UND VERWALTUNGSZENTRUM (30 %)

Architektonische Ausformulierung und Funktionalität des Ärzte- und Verwaltungszentrums

- Vertikale Ausrichtung der Gebäude mit publikumsorientierten Erdgeschosszonen
- Baukörper in Holzhybridbauweise mit Aluminiumfassade in gedämpftem Grünton
- Tiefgarage als Verbindung der beiden Baukörper
- Flexible Grundstruktur der Geschosszonen



regelgeschoss ärztehaus
m 1:200



regelgeschoss verwaltungszentrum
m 1:200

➔ Eingriff der Tiefgarage in den Bereich des Tunnelbauwerks muss geprüft / abgestimmt werden

Anmerkungen

Nachvollziehbare Anordnung der vorgesehenen Nutzungen

Ärztehaus:

- Tiefgarage mit direkter Anbindung an überliegende Bereiche
- Wartezone im Erdgeschoss, die durch Bäckerei und Apotheke ergänzt wird
- Arztpraxen und Logopädie in den Obergeschossen des Gebäudes
- Dachgeschoss mit zugänglicher Dachterrasse

Verwaltungsgebäude:

- Tiefgarage mit direkter Anbindung an überliegende Bereiche
- Erdgeschoss mit Sanitätshaus und Sportstudio
- Büroflächen in Obergeschossen
- Technikzentrale im Dachgeschoss

➔ Physiotherapie nicht in Ärzte- und Verwaltungszentrum, sondern in angrenzendem Gebäude verortet

Anmerkungen

Effiziente und funktional überzeugende Organisation der Nutzflächen unter Einhaltung der Vorgaben, mit optimalem Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche

	Ärzte- und Verwaltungszentrum					
	Vorgabe		Angabe Planer			Abweichung
	NUF (m²)	NUF/BGF	NUF (m²)	BGF (m²)	NUF/BGF	NUF (m²)
Arztpraxen	4.600	*0,65*	4.533	7.004	*0,65*	-67
Physiotherapie	1.250	*0,65*	0	0	*0,00*	-1.250
Logopädie	150	*0,65*	92	142	*0,65*	-58
Büro / Verwaltung	2.400	*0,75*	2.773	3.697	*0,75*	373
Apotheke	250	*0,77*	166	216	*0,77*	-84
Sanitätshaus	300	*0,77*	156	203	*0,77*	-144
Bäckerei / Cafe	150	*0,73*	162	216	*0,75*	12
Sportstudio*			123	148	*0,83*	123
Gesamt	9.100		8.005	11.626	*0,74*	-1.095

**Sportstudio anhand der vorliegenden Pläne bemessen*

→ Physiotherapie in separatem Gebäude platziert

Anmerkungen

Qualität und Aktivierung der Erdgeschosszone

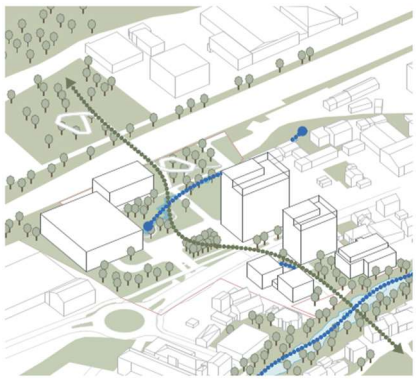


- Transparente Ausbildung der Erdgeschosszonen mit Bezug zum öffentlichen Raum
- Ärztehaus mit Anschluss an angrenzende Grünanlage und Sitzbereich (Bäckerei)
- Verortung der publikumsintensiven Nutzungen wurde berücksichtigt
- Fahrradstellplätze an beiden Gebäudeteilen, keine außenliegenden Stellplätze für Kurzparker

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM FREIRAUMKONZEPT (20 %)

Qualität der Umsetzung der Grün-Blauen Verbindung hinsichtlich Durchgängigkeit, Lesbarkeit und Anschlussfähigkeit, einschließlich der Integration der Rems in das städtebauliche Gesamtkonzept sowie der perspektivischen Verknüpfung mit angrenzenden Entwicklungsbereichen



- Zentrale Wegeachse von Rems bis in den nördlichen Bereich
- Geh- und Radwegebrücke als Verbindung zu bestehenden Grünräumen im Norden
- Reaktivierung des Mühlbachs in nördlicher Parkanlage
- Zugang zu Rems vorhanden, durch Bepflanzung jedoch eingeschränkt

Anmerkungen

Aufenthaltsqualität und funktionale Nutzbarkeit der Freiräume

- Platz- und Aufenthaltsbereiche in der Grünanlage mit verschiedenen Angeboten für Sport, Spiel oder Freizeit werden durch Bepflanzung, Pergolen und Gebäude räumlich definiert
- Reaktivierter Mühlbach wird zugänglich in Grünanlage integriert
- Jugendmeile im Norden mit Verbindung zum Bahnhof
- Terrassen an der Rems bilden weiteren Aufenthaltsbereich
- Platzbereich am Ärztehaus mit Gastronomie und Außenbereich



Anmerkungen

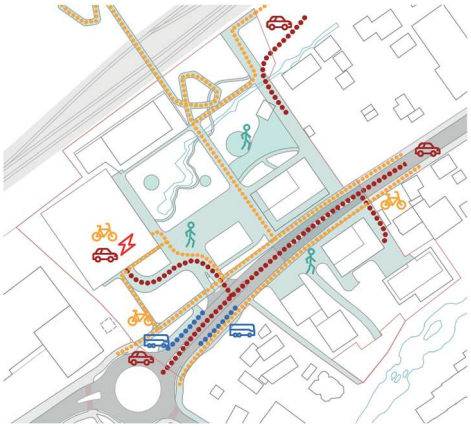
Gestaltung und funktionale Nutzung der nicht über- und unterbaubaren Freiflächen unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen
- Nicht über- und unterbaubare Flächen werden als Teil des Freiraums gesehen und durch partielle Entsiegelung integriert - Tunnelgebäude ist unter Pergola platziert - Flächen für Feuerwehr und Rettung wurden berücksichtigt

Frage: Umgang mit dem Flurstück im südlichen Bereich des Planungsgebiets. Entwurf uneingeschränkt funktionsfähig ohne Flurstück 1397/8?

Anmerkungen

Qualität und Nachvollbarziehbarkeit der Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Quartiers sowie deren Anbindung an das übergeordnete Umfeld

- Nördliche Geh- und Radwegbrücke über die Bahngleise als Anbindung an zukünftige Entwicklungsgebiete und angrenzende Grünräume
- Zentrale Wegeachse von Rems bis zur Fußgängerbrücke
- Verbindung zum ZOB wurde berücksichtigt
- Beidseitiger Fahrradweg entlang der Lorcher Straße
- Überquerung der Lorcher Straße für Fußgänger und Radfahrer unklar



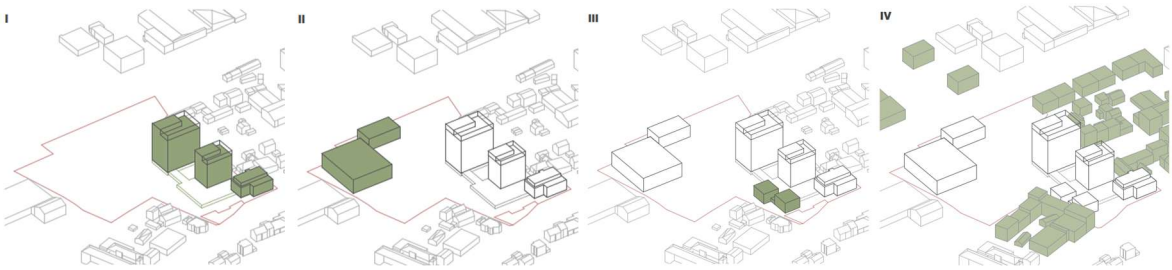
Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM BAUABSCHNITTSBILDUNG (5 %)

Projektumsetzung in klar abgegrenzten Bauabschnitten gemäß Planungsaufgabe

Unterteilung der Gesamtmaßnahme in vier Bauabschnitte:

- Bauabschnitt 1: Ärzte- und Verwaltungszentrum sowie KiTa
- Bauabschnitt 2: Mobility Hub und Education Center sowie Freiraumgestaltung
- Bauabschnitt 3: Tagespflege und betreutes Wohnen
- Bauabschnitt 4: Vollständige Quartiersentwicklung gemäß Gesamtkonzept



Anmerkungen

Eigenständige Funktionsfähigkeit und stadträumliche Qualität eines jeden Bauabschnittes im Gesamtkontext des Planungsgebiets

- Eigenständige Funktionsfähigkeit und Umsetzbarkeit der Bauabschnitte ist gegeben
- Bauabschnitt 01 bildet für sich funktionierenden Stadtraum

Anmerkungen

Plausibilität der Fertigstellungsperspektive für den ersten Bauabschnitt (Ärzte- und Verwaltungszentrum) bis Mitte 2029
- Keine Angabe

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM WIRTSCHAFTLICHKEIT (5 %)

Plausibilität der Angaben zu Baukosten

	Angabe Planer		Prüfung nps (BKI Gebäude Neubau 2026)			Abweichung
	€/m² BGF		€/m² BGF	RF	€/m²BGF	€/m² BGF
Arztpraxen	3.150	*Hauarzt, Vollausbau*	3.319	1,067	*3.541,37*	169
Physiotherapie	2.950	*Vollausbau*	3.319	1,067	*3.541,37*	369
Logopädie	2.950	*Vollausbau*	3.319	1,067	*3.541,37*	369
Büro / Verwaltung	2.850	*Vollausbau*	3.609	1,067	*3.850,80*	759
Apotheke	2.950	*Vollausbau*	3.415	1,067	*3.643,81*	465
Sanitätshaus	2.700	*Vollausbau*	3.639	1,067	*3.882,81*	939
Bäckerei / Cafe	2.700	*Vollausbau*	3.639	1,067	*3.882,81*	939
KiTa	3.000	*Vollausbau*	3.416	1,067	*3.644,87*	416
Wohnen	2.100	*Vollausbau*	2.036	1,067	*2.172,41*	-64
Tagespflege	3.000	*Vollausbau*	2.640	1,067	*2.816,88*	-360
Bildung	2.500	*Vollausbau*	2.875	1,067	*3.067,63*	375
Gewerbe	2.150	*Grundausbau*	3.639	1,067	*3.882,81*	1.489

	Angabe Planer		Prüfung nps (BKI Gebäude Neubau 2026)			Abweichung
	€/m² BGF		€/m² BGF	RF	€/m²BGF	€/m² BGF
Parkgarage Hochbau, Massivbau	900		1.125	1,067	*1.200,38*	225
Parkgarage Hochbau, Modular	1.100		1.125	1,067	*1.200,38*	25
Parkgarage Tiefbau	1.500		1.535	1,067	*1.637,85*	35
Außenstellplätze	-		-	1,067		

Anmerkungen

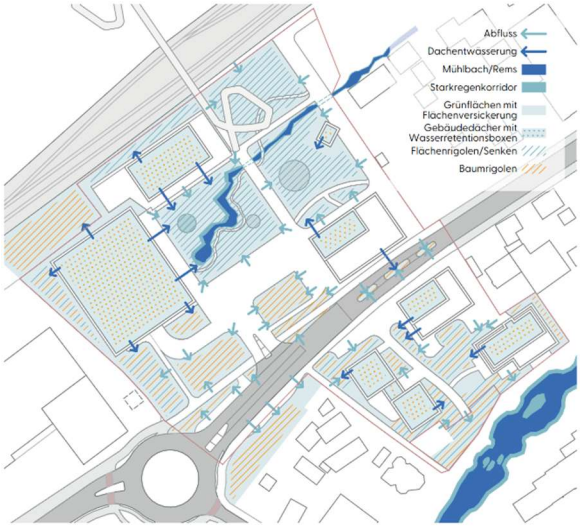
BEURTEILUNGSKRITERIUM NACHHALTIGKEIT, KLIMAANPASSUNG UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT (5 %)

Klimaanpassung und Begrünung mit Maßnahmen zur Verschattung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie multifunktionale Nutzungen des Freiraums
- Klimabäume, Fassadenbegrünung, Verdunstungsflächen und begrünte Pergolen sollen für Verschattung sorgen und Überhitzung minimieren - Begrünungsmaßnahmen beinhalten begrünte Flachdächer (extensiv und intensiv), Fassadenbegrünung und Flächenbegrünung - Verschiedene Vegetationen: Klimaresistente Gehölze mit hohem Anteil an Nadelgehölzen, Extensivrasen, Wiesenbereiche, Mischstaudenpflanzungen

Anmerkungen

Wasser- und Flächenmanagement durch Umgang mit Regenwasser, Retention, Versickerung und unversiegelten Flächen

- Entwurf mit Prinzip der Schwammstadt soll sämtliche Regenwasser zurückhalten
- Regenwasser der Dachflächen sollen über Wasserretentionsboxen, stärkere Regenereignisse über ergänzende Retentionsanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden
- Versorgung der Vegetationsflächen über Retention, Stadtbäume über Baumrigolen
- Wasser versickert in Böden, Grünflächen sollen als gespannte Senken mit Mühlbach als Tiefpunkt ausgebildet werden, multifunktionale Flächen können temporär überflutet werden, Belagsflächen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden

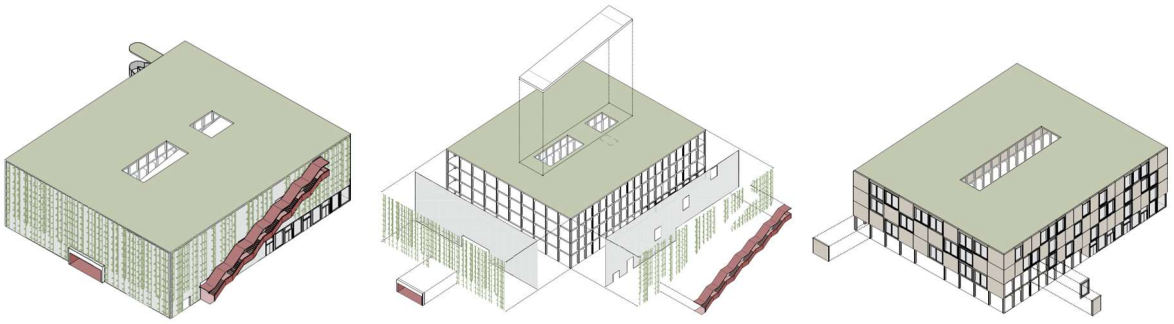


Anmerkungen

Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Ressourcenschonung durch langfristige, wirtschaftliche und anpassbare Konzepte

Ärzte- und Verwaltungszentrum sind in Holzhybridbauweise mit einer Fassade aus recyceltem Aluminium geplant

- Nutzung von Sonnenenergie in jedem Gebäude
- Robuste Gebäudestrukturen für lange Nutzungszyklen
- Zukünftige Anpassungen und Veränderungen der Nutzungen in Ärzte- und Verwaltungszentrum durch flexible Grundstrukturen
- Mobility Hub als flexibel wandelbare Struktur mit langfristiger Umnutzungs- und Anpassungsfähigkeit an veränderte Anforderungen und Nutzungen
- Nachhaltigkeit basiert auf Zusammenspiel von kompakter Stadtstruktur. Klimaaktiver Freiräume und anpassungsfähiger Gebäude



Anmerkungen

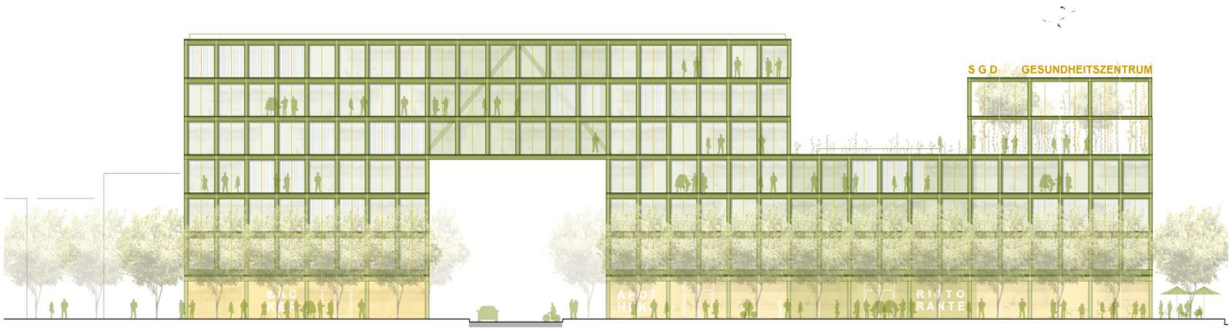
Frank Architekten, Winnenden / Harris + Kurrle Architekten, Stuttgart



Torcharakter / Eingangssituation / Ausbildung Stadteingang	Gebäude als Tor, durch Überbauung der Lorcher Straße
Geschossigkeit und Höhe	Ärzte- und Verwaltungszentrum: 7 Geschosse + TG (2-geschossig); 26 m Höhe (OK Attika) Mobility Hub: 7 Geschosse; 19,50 m Höhe (OK Attika)
Nutzungen	Arztpraxen, Physiotherapie, Logopädie, Büro / Verwaltung, Apotheke, Sanitätshaus, Bäckerei, Restaurant, Reformhaus, KiTa, Wohnen, Mobility Hub
Parksituation / Ruhender Verkehr	Tiefgarage in Ärzte- und Verwaltungszentrum – 82 Stk. Stellplätze an allen Gebäuden – 20 Stk. Mobility Hub – 102 (192) Stk. Stellplätze Gesamt PKW / Fahrrad: 204 (294) Stk. / 216 Stk.
Freiraumkonzept	Keilförmiger Landschaftspark mit geschwungenem Parkweg Grünflächen, Sportanlagen (Basketball, Skatefläche) Remsterrassen mit Gastronomie
Nachhaltigkeit	Atrium als klimatische Pufferzone, begrünte Dachflächen, Regenwasserrückhaltung, Holz-Beton-Hybrid-Konstruktion
Flächen und Kennzahlen	BGF Gesamt: 33.432 m² NUF Gesamt: 14.453 m² Grünfläche: 6.705 m² Wohneinheiten: 53 Stk.

BEURTEILUNGSKRITERIUM STÄDTEBAULICHES KONZEPT (35 %)

Ausbildung eines prägnanten Stadtentrees mit Torcharakter



- Ausbildung des Gebäudes als tatsächliches Tor, durch Überbauung der Lorcher Straße
- Bildet nach Osten den Eingang zum anschließenden Quartier
- Gebäude bildet Hochpunkt der angrenzenden Bebauung
- Hochbaugrenze gemäß LBO wird eingehalten

Anmerkungen

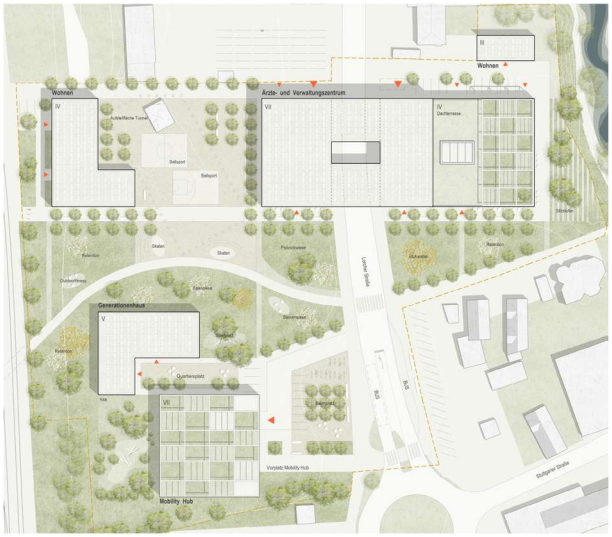
Schlüssige Einbindung und angemessene Dimensionierung in den städtebaulichen Kontext des Sanierungsgebiets sowie die Vernetzung mit angrenzenden Quartiersbereichen

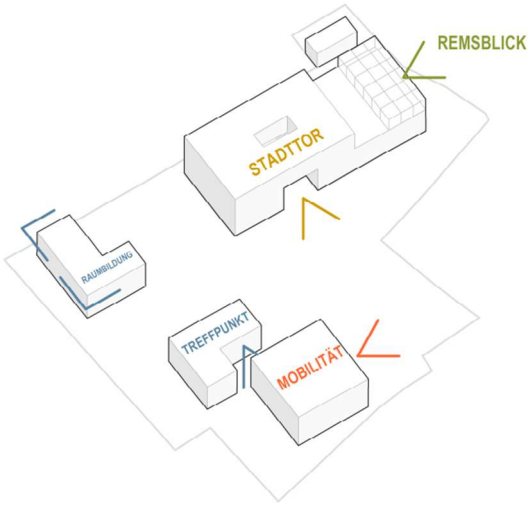


- Ca. 100 m langer Baukörper bildet nach Westen einen Abschluss zur Quartiersentwicklung und fasst nach Osten den Quartiersplatz
- Höhenstaffelung des Ärzte- und Verwaltungsgebäudes als Übergang mit Blick zur Rems
- Orientierung an bestehenden Fluchten, Wohngebäude (L-Gebäude) im nördlichen Bereich orientiert sich an Bebauung der Quartiersentwicklung
- Zentraler Weg als Verbindung zum nördlichen Bereich

Anmerkungen

Qualität der stadträumlichen Setzung sowie der räumlichen Struktur des Planungsgebiets. Räumliche Beziehungen zwischen Bebauungen, Freiräumen sowie gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen





- Ärzte- und Verwaltungszentrum als zentrales Element
- Im westlichen Bereich zweiter baulicher Schwerpunkt mit Mobility Hub und 5-geschossigem Generationenhaus
- Wohngebäude im nördlichen Bereich sowie im Osten, angebunden an Quartiersentwicklung
- Zwischen den Bebauungen finden sich großflächig angelegte Grünflächen
- Publikumsintensive Nutzungen im Bereich des Ärzte- und Verwaltungszentrums

Anmerkungen

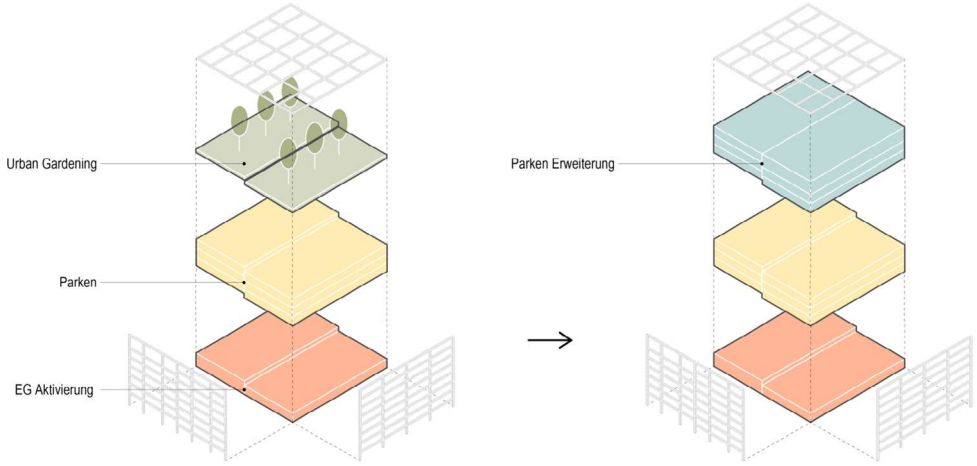
Ruhender Verkehr

Integration des Ruhenden Verkehrs in Gesamtgefüge des Planungsgebiets:

- 2-geschossoge Tiefgarage im Ärzte- und Verwaltungszentrum
- Ein- und Ausfahrt abseits der Lorcher Straße
- Stellplätze an Ärzte- und Verwaltungszentrum, KiTa und Mobility Hub
- Mobility Hub

Sicherstellung Stellplatzbedarf und Berücksichtigung von Erweiterungs- und Anpassungsfähigkeit:

- Anzahl PKW-Stellplätze: 204 (294 nach Erweiterung) Stk. → erf. Stellplätze erfüllt (mit Erweiterung)
- Anzahl Fahrrad-Stellplätze: 216 Stk.
- Erweiterung des Mobility Hubs um 3 Geschosse, anstatt Urban Gardening



Konzeptionelle Integration ergänzender Mobilitätsangebote:

- Fahrradwerkstatt sowie Bike-Sharing werden im Entwurf dargestellt

Anmerkungen

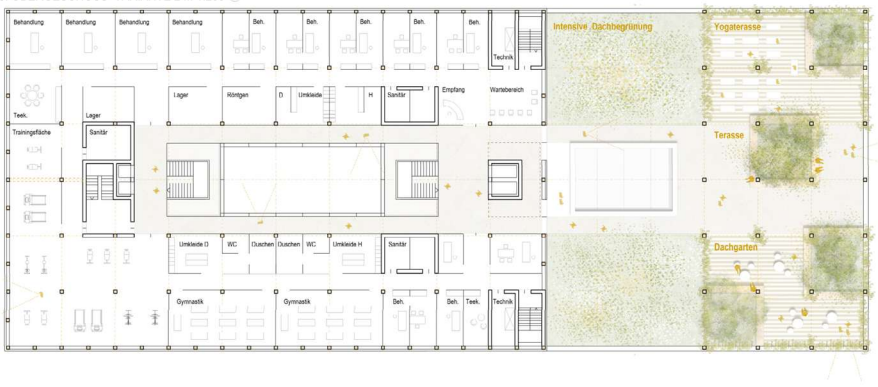
BEWERTUNGSKRITERIUM ÄRZTE- UND VERWALTUNGSZENTRUM (30 %)

Architektonische Ausformulierung und Funktionalität des Ärzte- und Verwaltungszentrums

- Gebäude wird als Tor über die Lorcher Straße mit zweigeschossiger Tiefgarage im Süden ausgebildet
- Großflächige, bodentiefe Fensterelemente für helle Räumlichkeiten
- Die Geschosse EG bis 3. OG können als zwei getrennte Gebäude gesehen werden, im 4. Bis 6. Obergeschoss werden die Gebäudeteile zu einer Einheit verbunden
- Atrium als zentrales Element des Gebäudes, das alle Ebenen verbindet und der Erschließung dient
- Geschossstruktur ermöglicht flexible Anordnung der Fläche für unterschiedliche Anforderungen



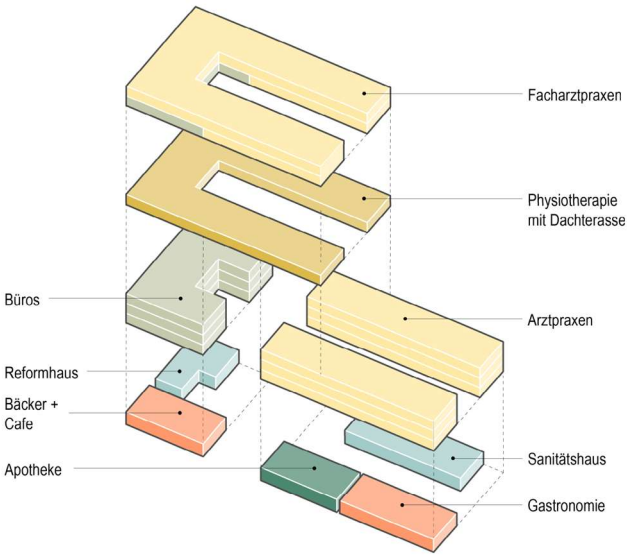
1. - 3. OBERGESCHOSS VARIANTE 2 M 1:200



4. - 6. OBERGESCHOSS M 1:200

Anmerkungen

Nachvollziehbare Anordnung der vorgesehenen Nutzungen



- Publikumsintensive Nutzungen sind im Erdgeschoss angesiedelt
- Büroflächen im nördlichen Bereich, Arztpraxen im südlichen Bereich
- 4. Bis 6. OG als eine Einheit mit Physiotherapie und Facharztpraxen
- Bespielte Dachterrasse im vierten Obergeschoss
- Zweigeschossige Tiefgarage mit Technikflächen
- Treppenelement im Atrium bietet Platz für kleine Veranstaltungen
- Alle Nutzungen gemäß Raumprogramm vorgesehen

Anmerkungen

Effiziente und funktional überzeugende Organisation der Nutzflächen unter Einhaltung der Vorgaben, mit optimalem Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche

	Ärzte- und Verwaltungszentrum					
	Vorgabe		Angabe Planer			Abweichung
	NUF (m²)	NUF/BGF	NUF (m²)	BGF (m²)	NUF/BGF	NUF (m²)
Arztpraxen	4.600	*0,65*	4.866	7.613	*0,64*	266
Physiotherapie	1.250	*0,65*	1.291	1.600	*0,81*	41
Logopädie	150	*0,65*	151	319	*0,47*	1
Büro / Verwaltung	2.400	*0,75*	2.400	2.893	*0,83*	0
Apotheke	250	*0,77*	194	335	*0,58*	-56
Sanitätshaus	300	*0,77*	251	375	*0,67*	-49
Bäckerei / Café	150	*0,73*	243	385	*0,63*	91
Reformhaus			208	339	*0,61*	208
Restaurant			316	463	*0,68*	316
Gesamt	9.100		9.920	14.322	*0,66*	818

Anmerkungen

Qualität und Aktivierung der Erdgeschosszone

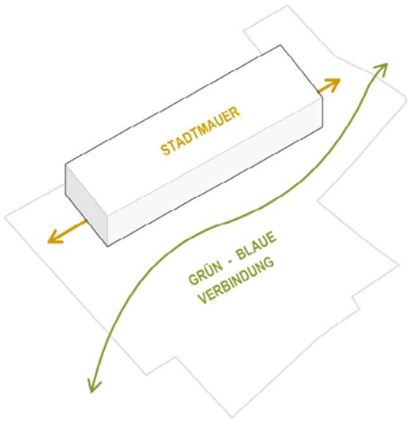


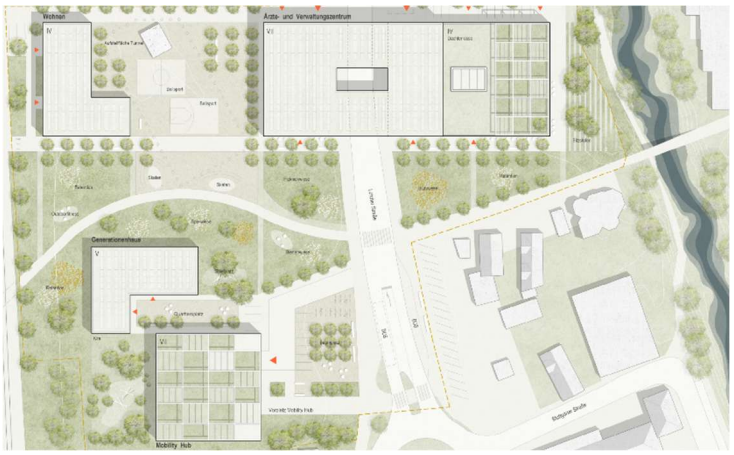
- Verortung publikumsintensiver Nutzungen im Erdgeschoss wurde berücksichtigt
- Warte- und Aufenthaltsflächen sind vorhanden
- Apotheke, Sanitätshaus und Restaurant mit Zugang zu Rems im südlichen Bereich
- Bäckerei / Café und Reformhaus im nördlichen Bereich
- Alle Geschäfte sind von innen und außen erschließbar
- Fahrrad- und PKW-Stellplätze sind direkt an Gebäude verortet

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM FREIRAUMKONZEPT (20 %)

Qualität der Umsetzung der Grün-Blauen Verbindung hinsichtlich Durchgängigkeit, Lesbarkeit und Anschlussfähigkeit, einschließlich der Integration der Rems in das städtebauliche Gesamtkonzept sowie der perspektivischen Verknüpfung mit angrenzenden Entwicklungsbereichen





- Zentraler Weg durch Quartier von Rems bis in den nördlichen Bereich
- Einbindung der Rems mit Remsterrassen direkt an Ärzte- und Verwaltungszentrum
- Anbindung an nördlichen Hangwald skizziert, konkrete Ausführung jedoch nicht klar

Anmerkungen

Aufenthaltsqualität und funktionale Nutzbarkeit der Freiräume

- Keilförmiger Landschaftspark mit größeren und kleineren Baumgruppen als Aufenthaltsraum
- Sport-, Spiel- und Freizeitangebote entlang der Wege
- Mehrere Grünflächen zum Verweilen sowie Angebot an Sitzgelegenheiten
- Gastronomie mit Außenbereichen am Park und an der Rems (Remsterrassen)



Anmerkungen

Gestaltung und funktionale Nutzung der nicht über- und unterbaubaren Freiflächen unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen

- Technikbauwerk wird über formalen Baumhain in Bebauung integriert
- Befestigte Flächen werden für Sportangebote wie Basketball und Skaten genutzt
- Zufahrt und Flächen zum Tunnelbauwerk wurde berücksichtigt



Frage: Umgang mit dem Flurstück im südlichen Bereich des Planungsgebiets. Entwurf uneingeschränkt funktionsfähig ohne Flurstück 1397/8?

Anmerkungen

Qualität und Nachvollbarziehbarkeit der Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Quartiers sowie deren Anbindung an das übergeordnete Umfeld

- Zentraler Geh- und Radweg zwischen Rems und nördlichem Bereich sowie beidseitiger Weg entlang der Lorcher Straße
- Verknüpfung mit Geh- und Radwegen in und aus der Stadt
- Anbindung an Bahnhof wurde berücksichtigt
- Wegverlängerung über die Gleise nicht klar beschrieben



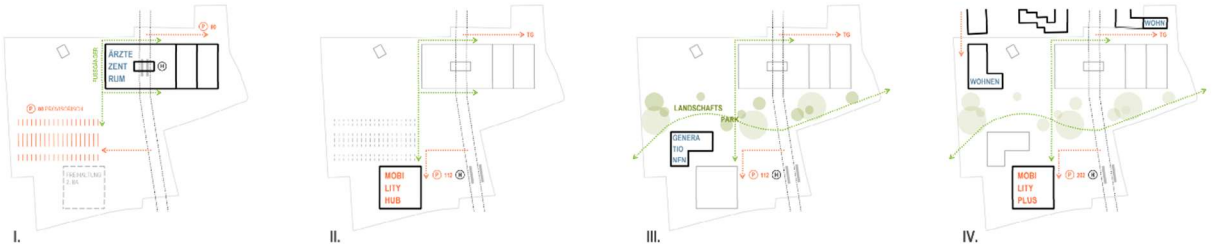
Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM BAUABSCHNITTSBILDUNG (5 %)

Projektumsetzung in klar abgegrenzten Bauabschnitten gemäß Planungsaufgabe

Unterteilung des Projekts in vier Bauabschnitte:

- Bauabschnitt 1: Ärzte und Verwaltungszentrum
- Bauabschnitt 2: Mobility Hub
- Bauabschnitt 3: Generationenhaus und Grün-Blaue-Verbindung mit Landschaftspark
- Bauabschnitt 4: Wohngebäude und Erweiterung Mobility Hub



Anmerkungen

Eigenständige Funktionsfähigkeit und stadträumliche Qualität eines jeden Bauabschnittes im Gesamtkontext des Planungsgebiets

- Eigenständige Funktionsfähigkeit und Umsetzbarkeit der einzelnen Bauabschnitte ist gegeben
- Erschließungen der bereits erfolgten Bauabschnitte sind dargestellt
- Stellplätze sind ausreichend, durch z.B. Provisorien, sichergestellt
- Freianlagen / Landschaftspark in drittem BA

Anmerkungen

Plausibilität der Fertigstellungsperspektive für den ersten Bauabschnitt (Ärzte- und Verwaltungszentrum) bis Mitte 2029
- Perspektive zur Fertigstellung des ersten BA wurde dargestellt - Beauftragung 2026 → Baubeginn Herbst / Winter 2027 → Bauzeit ca. 20 Monate → Fertigstellung Mitte 2029 - Mehrere Rahmenbedingungen notwendig, um Terminschiene einzuhalten

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM WIRTSCHAFTLICHKEIT (5 %)

Plausibilität der Angaben zu Baukosten

	Angabe Planer		Prüfung nps (BKI Gebäude Neubau 2026)			Abweichung
	€/m² BGF		€/m² BGF	RF	€/m²BGF	€/m² BGF
Arztpraxen	3.000	*ohne Erschließung Atrium*	3.319	1,067	*3.541,37*	319
Physiotherapie	3.000	*ohne Erschließung Atrium*	3.319	1,067	*3.541,37*	319
Logopädie	3.000	*ohne Erschließung Atrium*	3.319	1,067	*3.541,37*	319
Büro / Verwaltung	3.000	*ohne Erschließung Atrium*	3.609	1,067	*3.850,80*	609
Apotheke	2.500	*ohne Erschließung Atrium*	3.415	1,067	*3.643,81*	915
Sanitätshaus	2.500	*ohne Erschließung Atrium*	3.639	1,067	*3.882,81*	1.139
Bäckerei / Cafe	2.500	*ohne Erschließung Atrium*	3.639	1,067	*3.882,81*	1.139
KiTa	2.850	*ohne Erschließung Atrium*	3.416	1,067	*3.644,87*	566
Wohnen	2.100	*Seniorenwohnen*	2.561	1,067	*2.732,59*	461
Atrium / Erschließung Ärzte- und Verwaltungszentrum	1.600	*Erschließungsflächen. Nicht beheizt*		1,067	*0,00*	-1.600

	Angabe Planer		Prüfung nps (BKI Gebäude Neubau 2026)			Abweichung
	€/m² BGF		€/m² BGF	RF	€/m²BGF	€/m² BGF
Parkgarage Hochbau, Modular	900		1.125	1,067	*1.200,38*	225
Parkgarage Tiefbau	1.400		1.535	1,067	*1.637,85*	135
Außenstellplätze	280			1,067	*0,00*	-280

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM NACHHALTIGKEIT, KLIMAANPASSUNG UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT (5 %)

Klimaanpassung und Begrünung mit Maßnahmen zur Verschattung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie multifunktionale Nutzungen des Freiraums

- Vielzahl an Bäumen zur Verschattung und Bereitstellung von kühleren Bereichen
- Begrünte Dachflächen sowie intensiv begrünte Dachterrasse im Ärzte- und Verwaltungszentrum
- Atrium wird als geschützter Außenraum geplant, soll natürliche Belüftung fördern und als klimatische Pufferzone zwischen Außen- und Innenraum fungieren
- Erschließungsflure im Ärzte- und Verwaltungszentrum als Sonnenschutz
- Keine Angaben zu möglichen Fassadenbegrünungen

Anmerkungen

Wasser- und Flächenmanagement durch Umgang mit Regenwasser, Retention, Versickerung und unversiegelten Flächen

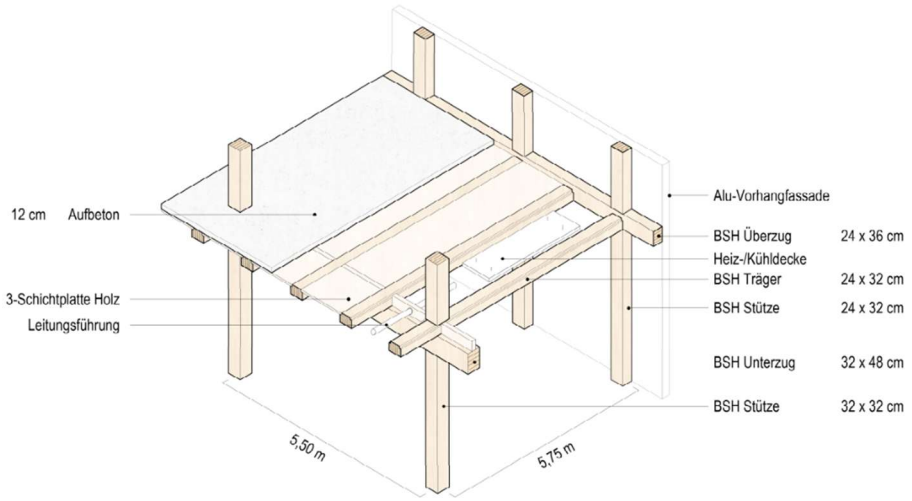
- Landschaftspark fasst Flächen für Regenwasserrückhaltung vor Ort
- Offene wassergebundene Flächen und begrünte Flächen sollen Versiegelung minimieren und Durchlässigkeit von Regenwasser begünstigen
- Regenwasser wird vor Ort dem natürlichen Kreislauf zugeführt
- Überschüssiges Regenwasser der Gebäude wird Grünflächen und Bäumen zugeführt, begrünte Dächer tragen zur Regenwasserrückhaltung bei



Anmerkungen

Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Ressourcenschonung durch langfristige, wirtschaftliche und anpassbare Konzepte

- Ärzte- und Verwaltungszentrum in Holz-Beton-Hybridkonstruktion mit flexibler Gebäudestruktur
- Fassaden aus Holz und recycletem Aluminium
- Flexibel nutzbare Räume ohne funktionale Einschränkungen sollen zukünftige Nutzungsänderungen vereinfachen
- Tragwerk als robuste und wartungsarme Konstruktion
- Nutzung von Sonnenenergie



Anmerkungen

LRO Architekten, Stuttgart



Torcharakter/Eingangssituation/ Ausbildung Stadteingang	Dreigeschossiger Gebäuderiegel mit Hochpunkt als Tor
Geschossigkeit und Höhe	Ärztehaus: 10 Geschosse + TG; 39m (OK DG) Verwaltungsgebäude: 5 Geschosse; 18,80 m (OK Attika) Kita, Physio, Parken: 3 Geschosse + TG; 13,80m (OK Attika)
Nutzungen	Arztpraxen, Physiotherapie, Büro/Verwaltung, Apotheke, Cafe, Wohnen, Lita, parken
Parksituation / Ruhender Verkehr	Tiefgarage im Ärzte- und Verwaltungszentrum – 61 Stk. Parkgarage im Bereich KiTa – 134 Stk. Erweiterbarkeit + 94 Stk. Stellplätze Gesamt PKW / Fahrrad: 195 / 70
Freiraumkonzept	Große klimaresiliente Bäume, artenreiche Wiesen, Teich, Spiel- und Sportmöglichkeiten, hohe Aufenthaltsqualität
Nachhaltigkeit	Dachflächen Photovoltaik, Wasserspeicherung, Lüftungskonzept mit Nachtauskühlung, natürliche Baustoffe mit Kreislauf „End of Life“, Dauerhaftigkeit, Langlebigkeit, Recyclingfähigkeit
Flächen und Kennzahlen	BGF Gesamt: 18.628 m² NUF Gesamt: 9.446m² Grünfläche: 10.020² Wohneinheiten: 6 Stk.

BEURTEILUNGSKRITERIUM STÄDTEBAULICHES KONZEPT (35 %)

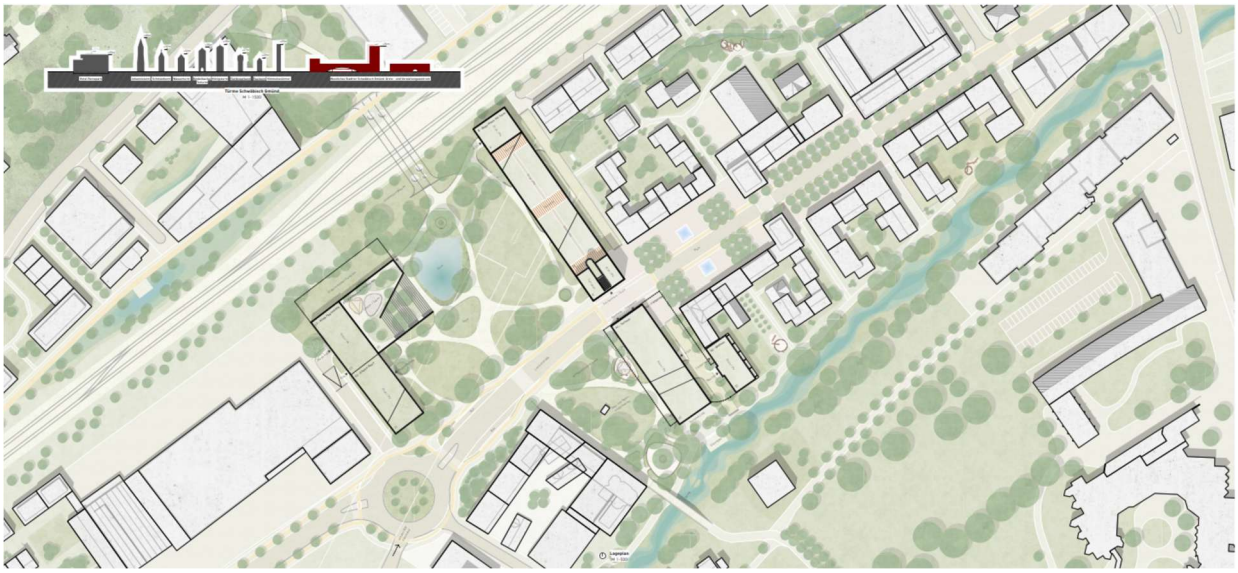
Ausbildung eines prägnanten Stadtentrees mit Torcharakter



- Räumlich gefasste Eingangssituation an der Lorcher Straße durch die Anordnung der Baukörper nördlich und südlich der Straße
- Gespiegelte Baukörper und identitätsstiftende Gestaltungselemente unterstützen Wiedererkennbarkeit und Orientierung
- Höhenstaffelung auf Umgebungsbebauung abgestimmt -> Turm bildet Hochpunkt, während die angrenzenden Baukörper zurücktreten
- Dreigeschossiger Gebäuderiegel fasst und ordnet das Quartier und nimmt Bezug auf das Motiv der historischen Stadtmauer

Anmerkungen

Schlüssige Einbindung und angemessene Dimensionierung in den städtebaulichen Kontext des Sanierungsgebiets sowie die Vernetzung mit angrenzenden Quartiersbereichen



- Die Baukörper greifen bestehende Stadtkanten und Straßenräume auf und tragen zur Ausbildung klar definierter Raumfolgen und Quartiersräume bei
- Die Neubebauung nimmt die Maßstäblichkeit und Körnung der umliegenden Quarterisstrukturen auf und fügt sich durch ihre Gebäudegröße und Baukörperformen harmonisch in das Sanierungsgebiet ein
- Das Gebiet ist über bestehende Straßen-, Wege- und Freiraumbeziehungen mit dem umliegenden Quartier verknüpft
- Die Grün- und Gewässerräume wirken als verbindende Elemente und fördern die Einbindung des neuen Quartiers in die übergeordneten Freiraum- und Bewegungsnetze
- Eine mögliche Gleisquerung wird städtebaulich berücksichtigt
- Der angrenzende zukünftige Platzraum im Osten wird in die Struktur des Entwurfs eingebunden

Anmerkungen

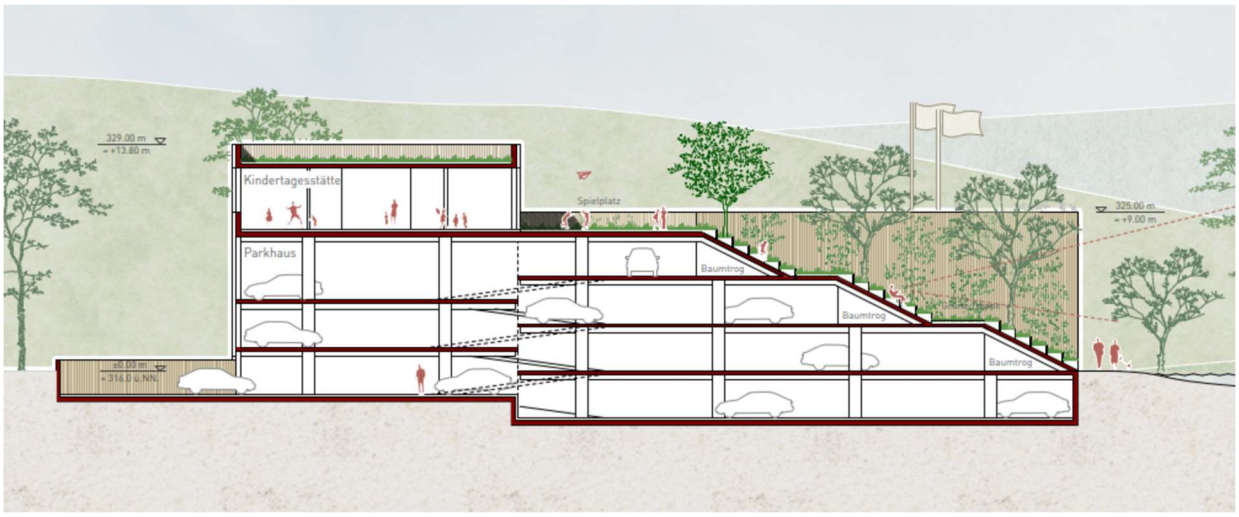
Qualität der stadträumlichen Setzung sowie der räumlichen Struktur des Planungsgebiets. Räumliche Beziehungen zwischen Bebauungen, Freiräumen sowie gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen



- Klare stadträumliche Ordnung durch die Anordnung mehrerer Block- Hofstrukturen, die prägnante Straßen-, Platz- und Freiräume ausbilden
- Enge Verzahnung von Bebauung, Innenhöfen, Platzräumen und dem Gewässerraum. Freiräume sind integraler Bestandteil der Quartiersstruktur
- Gewerbliche Nutzungen sind an den stärker frequentierten Lagen und Quartierseingängen verortet, während die Wohnnutzen von ruhigeren Innenlagen und direkten Freiraumbezügen profitieren
- Funktionale Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten durch gemeinsame Freiräume, Wegebeziehungen und zentrale Quartiersräume
- Schlüssiges Zusammenspiel von Bebauung, Freiraum und Nutzungen mit klar erkennbarer Quartiersstruktur

Anmerkungen

Ruhender Verkehr



- Ruhender Verkehr aufgeteilt in Tiefgarage (Kurzzeitparken, Barrierefreies Parken, Ärzte- und Verwaltungszentrum) und Parkgarage (Quartiersgarage) angeordnet
- Parkgarage ist in die Gebäudestruktur eingebunden und fördert mit der „grünen Treppe" Aufenthaltsqualität
- Keine oberirdischen Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker vorgesehen
- Fahrradstellplätze unmittelbar am Ärzte- und Verwaltungszentrum vorgesehen
- Keine zusätzlichen Mobilitätsangebote in Form eines Mobilty Hubs

Sicherstellung Stellplatzbedarf und Berücksichtigung von Erweiterungs- und Anpassungsfähigkeit:

- Anzahl PKW-Stellplätze: 173 Stk. → erf. Stellplätze erfüllt
- Anzahl Fahrrad-Stellplätze: 167 Stk. → erf. Stellplätze nicht erfüllt

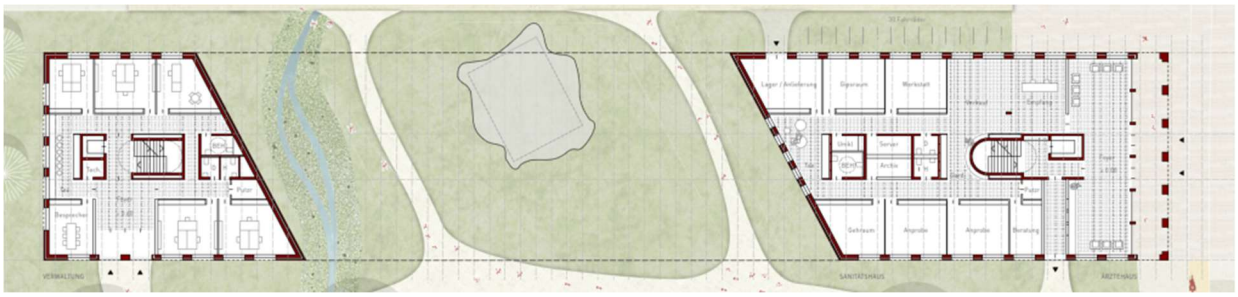
Fragen:

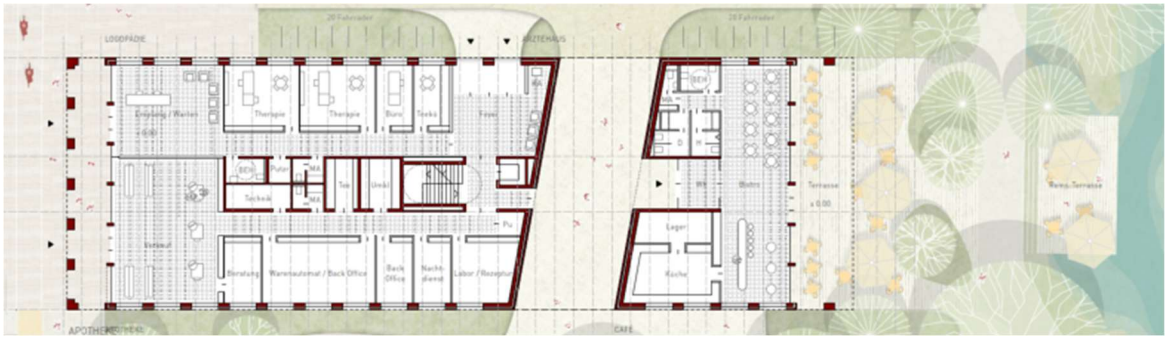
- *Zufahrt Parkhaus über Nachbargrundstück ist nicht realisierbar. Andere Anordnung möglich?*
- *Begründung fehlender Mobility Hub?*

Anmerkungen

BEWERTUNGSKRITERIUM ÄRZTE- UND VERWALTUNGSZENTRUM (30 %)

Architektonische Ausformulierung und Funktionalität des Ärzte- und Verwaltungszentrums

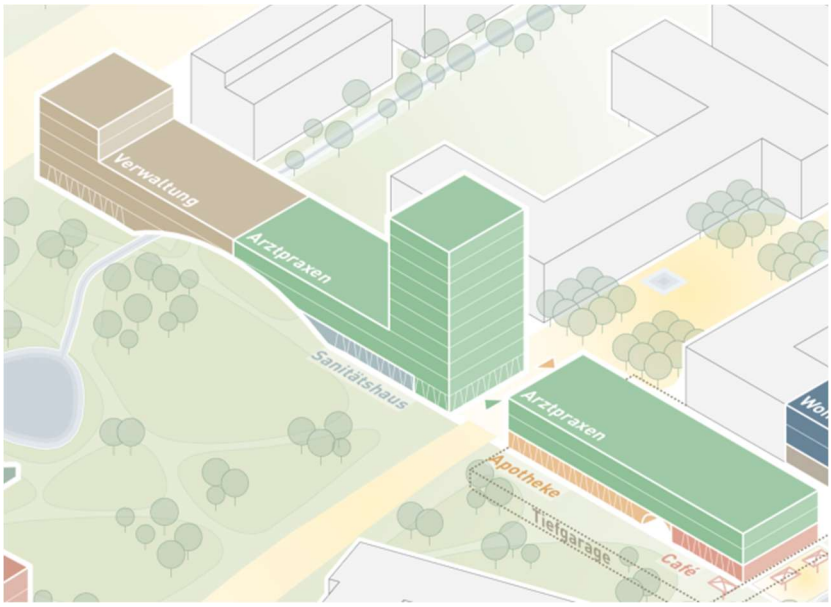




- Klar strukturiere Gebäudekörper mit prägnanter polygonaler Grundrissform
- Öffentliche Nutzungen orientieren sich konsequent zu den Fassaden und profitieren von Tageslicht und des Sichtbeziehungen in den Außenraum
- Die Grundrisse basieren auf einer klaren Trag- und Erschließungsstruktur mit überwiegend flexibel nutzbaren Flächen entlang der Fassade
- Die großzügigen, offen gestalteten Hauptflächen ermöglichen eine einfache Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen

Anmerkungen

Nachvollziehbare Anordnung der vorgesehenen Nutzungen



- Schlüssige Bündelung von Ärztehaus, Praxen, Apotheke und Sanitätshaus mit hohen funktionalen Synergien und kurzen Wegen
- Gute Adressbildung durch zentrale Anordnung der Gesundheitsnutzung und klare Orientierung entlang der Haupterschließung

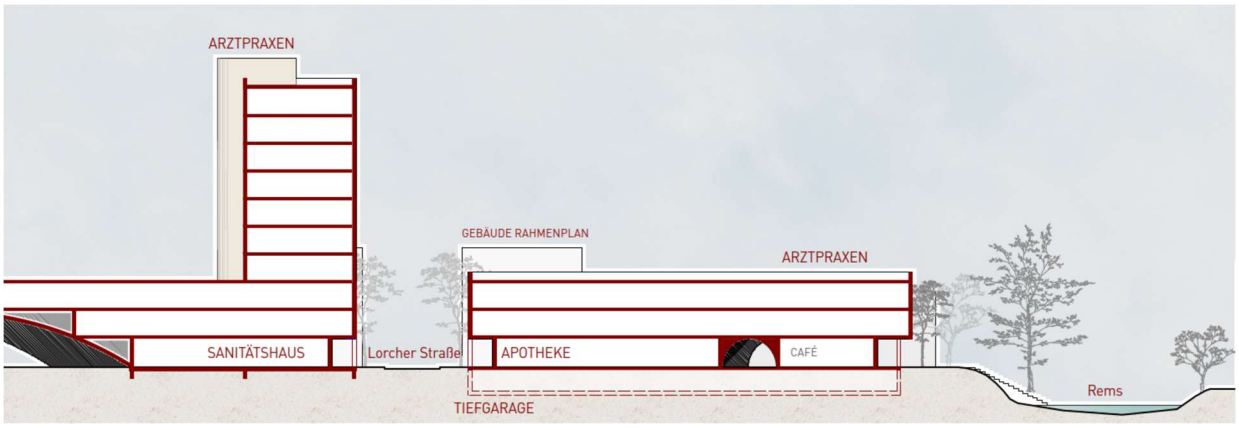
Anmerkungen

Effiziente und funktional überzeugende Organisation der Nutzflächen unter Einhaltung der Vorgaben, mit optimalem Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche

	Ärzte- und Verwaltungshaus					
	Vorgabe		Angabe Planer			Abweichung
	NUF (m²)	NUF/BGF	NUF (m²)	BGF (m²)	NUF/BGF	NUF (m²)
Arztpraxen	4.600	*0,65*	4.560	5.675	*0,80*	-40
Physiotherapie	1.250	*0,65*	1.285	1.550	*0,83*	35
Logopädie	150	*0,65*	156	210	*0,74*	6
Büro / Verwaltung	2.400	*0,75*	1.840	2.245	*0,82*	-560
Apotheke	250	*0,77*	255	295	*0,86*	5
Sanitätshaus	300	*0,77*	350	400	*0,88*	50
Bäckerei / Cafe	150	*0,73*	155	195	*0,79*	5
Gesamt	9.100		8.601	10.570	*0,82*	-499

Anmerkungen

Qualität und Aktivierung der Erdgeschosszone



- Aktivierung der Erdgeschosszone durch Apotheke, Café und Sanitätshaus mit hoher Publikumswirksamkeit
- Kurze Wege zwischen Praxen, Apotheke und Sanitätshaus fördern funktionale Synergien
- Transparente Erdgeschossfassaden und Arkaden stärken Offenheit, Aufenthaltsqualität und Witterungsschutz
- Prägnante Eingangshallen an den Gebäudeköpfen sorgen für eine klare Adressbildung zum Platzraum
- Café mit großzügigem Freibereich zur Rems sowie direktem Bezug zu Park- und Freiräumen

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM FREIRAUMKONZEPT (20 %)

Qualität der Umsetzung der Grün-Blauen Verbindung hinsichtlich Durchgängigkeit, Lesbarkeit und Anschlussfähigkeit, einschließlich der Integration der Rems in das städtebauliche Gesamtkonzept sowie der perspektivischen Verknüpfung mit angrenzenden Entwicklungsbereichen



- Landschaftliche Fuge als prägendes Freiraumelement mit Potenzial zur Fortführung über die Bahntrasse und Vernetzung angrenzender Bereiche
- Entstehung eines zusammenhängenden Parks mit verschiedenen Nutzungsbereichen und hoher Aufenthalts- und Freiraumqualität
- Hohe Durchgängigkeit durch vernetzte Wege- und Freiraumbeziehungen innerhalb des Quartiers

Anmerkungen

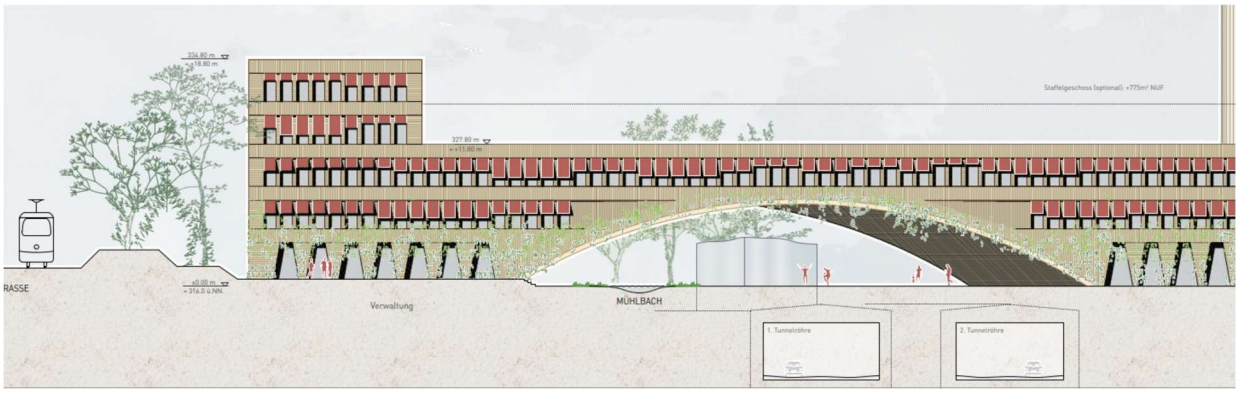
Aufenthaltsqualität und funktionale Nutzbarkeit der Freiräume



- Hohe Aufenthaltsqualität durch abwechslungsreiche Platz- und Freiraumangebote mit vielfaltigen Aufenthaltsmöglichkeiten
- Großzügige Grünflächen, artenreiche Wiesen und Baumpflanzungen fördern Naturerlebnis
- Umfangreiche Spiel- und Sportangebote schaffen attraktive Freiräume für unterschiedliche Altersgruppen
- Freiraumgestaltung mit begleitender Bepflanzung zur räumlichen Gliederung und Abschirmung der Verkehrsflächen

Anmerkungen

Gestaltung und funktionale Nutzung der nicht über- und unterbaubaren Freiflächen unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen



- Tunnelbauwerk einschließlich oberirdischen Rettungszugang ist in der Planung teilweise dargestellt
- Die Anforderung an die Feuerwehrzufahrt sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit abzustimmen. Ebenso ist zu klären, ob der Betrieb des Tunnelbauwerks unter den vorgesehenen Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann
- Der Rettungszugang ist vollflächig durch das Ärzte- und Verwaltungszentrum überbaut. Dies entspricht nicht den Vorgaben des Abgrenzungsplans
- Für das Ärztehaus ist zu prüfen, ob die erforderlichen Abstände zum Schutzbereich des Tunnelbauwerks eingehalten wurden. Der 20m Abstand zur Bohrpfahlwand ist überschritten. Eine Bebauung in diesem Bereich ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, erfordert jedoch Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung
- Im Freiraumkonzept ist eine umfangreiche Baumpflanzung vorgesehen. Die Anordnung der Bäume ist im Hinblick auf die erforderliche Befahrbarkeit und Funktion der Rettungszufahrt zu prüfen

Frage: Wie ist der alltägliche Umgang mit dem Rettungstunnel vorgesehen? Welche Zufahrts- und Erschließungswege sind für den Betrieb und im Rettungsfall vorgesehen und wir wird die sichere Räumung bzw. Freihaltung des Bereichs bei einer Alarmierung gewährleistet?

Wie wird der Entwurf angepasst, sollte der Rettungszugang nicht überbaut werden dürfen?

Umgang mit dem Flurstück im südlichen Bereich des Planungsgebiets. Entwurf uneingeschränkt funktionsfähig ohne Flurstück 1397/8?

Anmerkungen

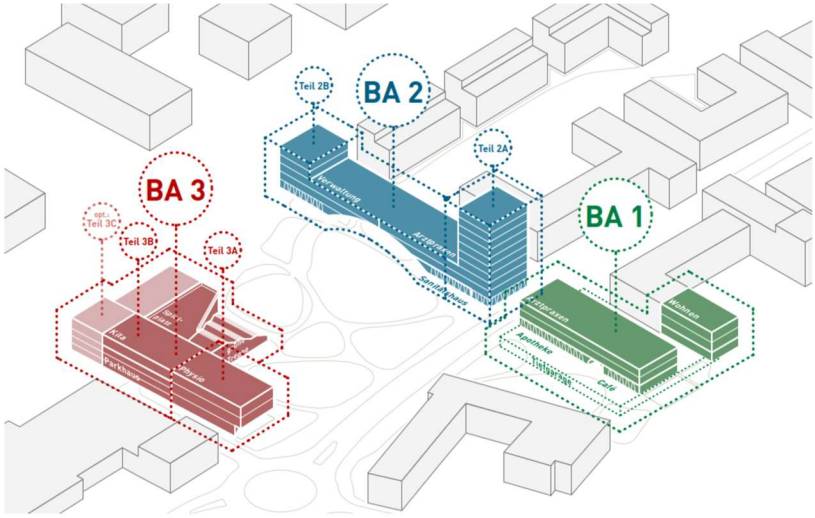
Qualität und Nachvollbarziehbarkeit der Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Quartiers sowie deren Anbindung an das übergeordnete Umfeld

- Klar strukturierte Fuß- und Radwegverbindungen innerhalb des Quartiers und zu den Gebäuden
- Differenzierung von Haupt- und Nebenwegen durch unterschiedliche Wegbreiten
- Im zentralen Bereich Anschluss an die Fußwege zum Bahnhof und zur Innenstadt
- Die Anbindung an das regionale Radwegenetz ist nicht eindeutig nachvollziehbar

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM BAUABSCHNITTSBILDUNG (5 %)

Projektumsetzung in klar abgegrenzten Bauabschnitten gemäß Planungsaufgabe



- Bauabschnitt 1
  Ärztehaus mit TG, Apotheke, Wohnen und Cafe
  Fertigstellung bis Mitte 2029
- Bauabschnitt 2
  Sanitäts- und Verwaltungsgebäude, Arztpraxen, Büroeinheiten, ggf. Geschäfte und Wohnen
  Fertigstellung bis Mitte 2030
- Bauabschnitt 3
  Parkhaus und Verwaltungsgebäude, Physiotherapie und Kindertagesstätte
  Fertigstellung bis Mitte 2031
- Bauabschnitte Grünanlage
  In Abhängigkeit der Gebäudebauabschnitte

- Individuelle Baureihenfolge möglich

Anmerkungen

Eigenständige Funktionsfähigkeit und stadträumliche Qualität eines jeden Bauabschnittes im Gesamtkontext des Planungsgebiets
- Eigenständigkeit ist gegeben, da die Bauabschnitte nach Gebäuden aufgeteilt sind und unabhängig voneinander funktionieren - Parken ist im ersten BA mitgedacht - Torbildung entsteht erst nach Fertigstellung des zweiten BA - Sinnvoll Wohnen im ersten BA zu verorten -> Wirtschaftlichkeit

Anmerkungen

Plausibilität der Fertigstellungsperspektive für den ersten Bauabschnitt (Ärzte- und Verwaltungszentrum) bis Mitte 2029
- Perspektive zur Fertigstellung des ersten BA wurde dargestellt

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM WIRTSCHAFTLICHKEIT (5 %)

Plausibilität der Angaben zu Baukosten

	Angabe Planer		Prüfung nps (BKI Gebäude Neubau 2026)			Abweichung
	€/m² BGF		€/m² BGF	RF	€/m²BGF	€/m² BGF
Arztpraxen	3.100	*Vollausbau*	3.067	1,067	*3.272,49*	-33
Physiotherapie	3.100	*Vollausbau*	3.067	1,067	*3.272,49*	-33
Logopädie	3.100	*Vollausbau*	3.067	1,067	*3.272,49*	-33
Büro / Verwaltung	3.000		2.422	1,067	*2.584,27*	-578
Apotheke	2.800	*Teilausbau durch Betreiber*	3.270	1,067	*3.489,09*	470
Sanitätshaus	2.800	*Teilausbau durch Betreiber*	3.270	1,067	*3.489,09*	470
Bäckerei / Cafe	2.800	*Teilausbau durch Betreiber*	3.270	1,067	*3.489,09*	470
KiTa	2.900		3.901	1,067	*4.162,37*	1.001
Wohnen	1.900		2.696	1,067	*2.876,63*	796

	Angabe Planer		Prüfung nps (BKI Gebäude Neubau 2026)			Abweichung
	€/Stellplatz		€/m² BGF	RF	€/m²BGF	€/m² BGF
Parkgarage Hochbau, Modular	500		1.125	1,067	*1.200,38*	625
Parkgarage Tiefbau	1.000		1.535	1,067	*1.637,85*	535

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM NACHHALTIGKEIT, KLIMAANPASSUNG UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT (5 %)

Klimaanpassung und Begrünung mit Maßnahmen zur Verschattung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie multifunktionale Nutzungen des Freiraums

- Potenziale für Fassadenbegrünung sowie flächendeckende Dachbegrünung mit hohen PV-Anteil. Teilbereiche als Biodiversitätsdächer möglich
- Aktivierte Speichermassen der Bauteile unterstützen die thermische Stabilität und reduzieren den Energiebedarf
- Bäume, Wiesen, Fassaden- und Dachbegrünungen sorgen durch Verschattung für natürliche Kühlung und ersetzen die stark versiegelten Oberflächen im Bestand

Anmerkungen

Wasser- und Flächenmanagement durch Umgang mit Regenwasser, Retention, Versickerung und unversiegelten Flächen

- Gründächer mit Rigolen zur Wasserspeicherung bzw. Regenrückhaltung, Wasserspeicher in Dachbegrünung und Zisternen im Erdreich
- Prinzip „Schwammstadt“ -> anfallendes Regenwasser wird so weit wie möglich lokal aufgenommen und gespeichert und durch Versickerung und Verdunstung sowie ein Bewässerungssystem für den Park und den Teich wieder abgegeben
- Bäume, Fassaden und Dachbegrünung bilden „grüne Infrastruktur“ um Teile des Wassers zu verdunsten und so zur Kühlung beizutragen -> Entlastung des Kanalnetzes
- Aktive Verbesserung des Mikroklimas, Biodiversität und Vermeidung urbaner Hitzeinseln

Anmerkungen

Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Ressourcenschonung durch langfristige, wirtschaftliche und anpassbare Konzepte
- Robuste und langlebige Gebäudestruktur mit dauerhaft nutzbaren, reparaturfähigen und wirtschaftlichen Bauweisen - Hohe Nutzungsflexibilität durch klare Rasterstruktur, multiflexible Gebäudeteile und variable Mietflächengrößen - Anpassungsfähige Grundrisse mit einfachen Umnutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sowie flexibel geführter Gebäudetechnik - Nachhaltiges Gebäudekonzept mit natürlichen, recyclingfähigen Baustoffen sowie Ausrichtung auf Cradle-to-Cradle Prinzipien und die Reduzierung grauer Energie - Gute raumklimatische Eigenschaften durch natürliche Lüftungsmöglichkeiten, Nachtauskühlung und die Nutzung thermischer Speichermassen - Einsatz ressourcenschonender Materialien wie RC-Beton und RC-Ziegel zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und langfristigen Werthaltigkeit

Anmerkungen

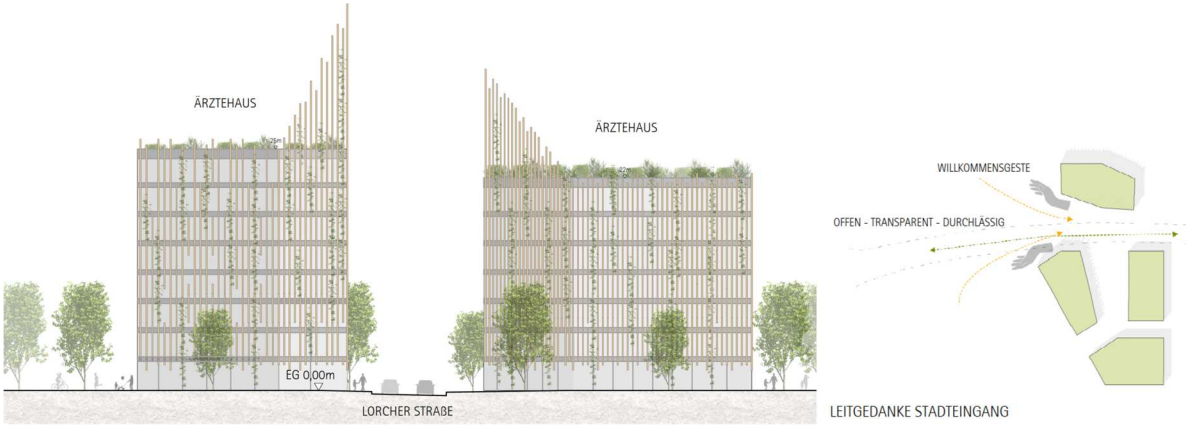
Sonnentag Architektur, Schwäbisch Gmünd



Ausbildung Stadteingang/Torcharakter	Zwei Hochpunkte markieren Stadteingang, vier Hauptbaukörper als Kleincity konzipiert
Geschossigkeit und Höhe	Ärztehaus 7 Vollgeschosse, 25,50 OK Attika Verwaltung 4 Vollgeschosse, 18,70 OK Attika
Nutzungen	Ärztehaus, Verwaltung, Physio, Sanitätshaus, Apotheke, KiTa, Fahrradwerkstatt, Wohnen
Parksituation / Ruhender Verkehr	Tiefgarage Verwaltung: 62 Stk. Stellplätze überirdisch: 14 Stk. Parkgarage im Bereich KiTa : 102 Stk. Stellplätze PKW / Fahrrad: 178 Stk. / Keine Angaben
Freiraumkonzept	Blühwiese, Spielwiese, Hohe Aufenthaltsqualität durch verschiedene Angebote, Bewegungsplätze, Kunst
Nachhaltigkeit	Holzbau und Ressourcenschonung, flächeneffiziente Mehrfachnutzungen, Nutzung von Bäumen, Wiesen, Fassaden- und Dachbegrünung für die Klimatisierung
Flächen und Kennzahlen	BGF Gesamt: 19.438m² NUF Gesamt: 11.688 m² Grünflächen: 10.155 m² Wohneinheiten: 18 Stck.

BEURTEILUNGSKRITERIUM STÄDTEBAULICHES KONZEPT (35 %)

Ausbildung eines prägnanten Stadtentrees mit Torcharakter



- Zwei markante Hochpunkte bilden als Gebäude-Paar den städtebaulichen Auftakt und markieren den Eintritt in den Stadtteil
- Dynamisch-kristalline Baukörper erzeugen durch Ihre Anordnung und Dimensionierung eine klar ablesbare, identitätsstiftende Eingangssituation.
- Offene Gestaltung soll eine positive Willkommensgeste vermitteln
- Hoher Wiedererkennungswert durch die architektonische Gestaltung der Fassade
- Die symmetrische Wirkung wird durch die spiegelnde Anordnung der Baukörper bei unterschiedlichen Gebäudehöhen unterstützt

Anmerkungen

Schlüssige Einbindung und angemessene Dimensionierung in den städtebaulichen Kontext des Sanierungsgebiets sowie die Vernetzung mit angrenzenden Quartiersbereichen

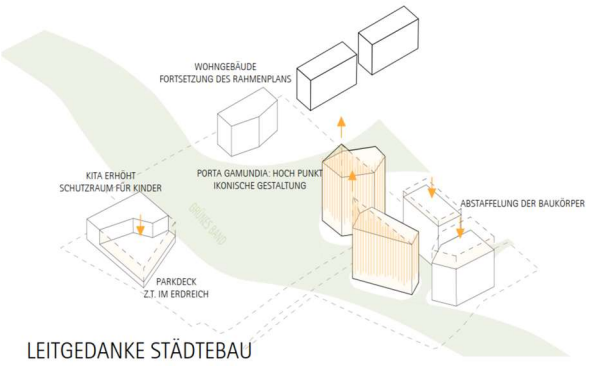


- Die Anbindung an die angrenzenden Quartiere und Randbereiche des Sanierungsgebiets wurde im Entwurf berücksichtigt
- Im Nordwesten ist eine mögliche Querung der Bahngleise als Anschlussstelle mitgedacht
- Im Osten wird der perspektivisch offene Platzraum angrenzend an das Planungsgebiet in die städtebauliche Entwicklung einbezogen
- Der Zugang zur Rems wird berücksichtigt. Angestufte Sitz- und Aufenthaltsbereiche ermöglichen eine Erlebbarkeit des Wassers
- Bestehende Gebäudekanten und Fluchten der angrenzenden Bebauung werden aufgegriffen und unterstützen die Integration des Planungsbereichs in das bestehende Quartier und das Sanierungsgebiet
- Zwischen Bestand bzw. Rahmenplan entstehen keine harten Bürden oder Leerflächen
- Die Gebäudestellungen greifen die unterschiedlichen Orientierungen des Quartiers auf und reagieren auf den umgebenden Straßenräume

Anmerkungen

Qualität der stadträumlichen Setzung sowie der räumlichen Struktur des Planungsgebiets. Räumliche Beziehungen zwischen Bebauungen, Freiräumen sowie gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen.

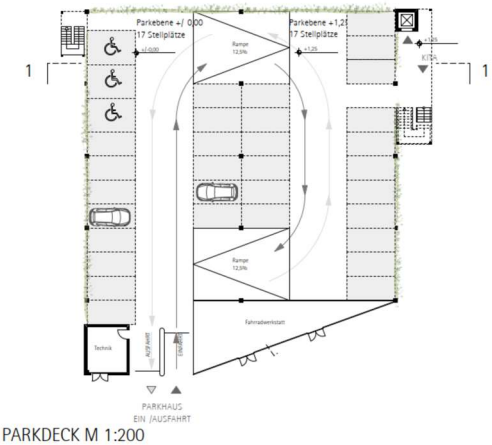




- Klare Quartiersstruktur mit zentraler Freiraumachse und guter Orientierung
- Offene und durchlässige Bebauungsstruktur mit vielfältigen Wegbeziehungen
- charakteristisch sind polygonale bzw. leicht unregelmäßige Grundrisse mit kompakten Baukörpern
- Gebäudeanordnung schafft klar definierte Platz-, Aufenthalts- und Bewegungsräume. Diese Bereiche dienen als verbindende Elemente zwischen den Gebäuden
- Es entstehen Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, öffentliche Aufenthaltsräume und eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger
- Entstehung der Kleincity als urbaner, belebter Stadtbaustein
- Gewerblichen Nutzungen an den Randlagen und Wohnen in den geschützteren Bereichen

Anmerkungen

Ruhender Verkehr



GRUNDRISS PARKDECK M 1:200



- Ruhender Verkehr überwiegend randständig angeordnet, sodass zentrale Quartiers- und Freiräume weitgehend vom Parken freigehalten werden
- Parkgarage und Stellplätze sind in die Gebäudestruktur bzw. Freiraumgestaltung eingebunden und treten gegenüber den öffentlichen Aufenthaltsräumen städtebaulich zurück
- Parkmöglichkeiten für Kurzeitparken, gebäudenahem barrierefreiem Parken und zentrales Parkhaus
- Keine konkreten Angaben zur Materialität des Parkhauses sowie zu einer möglichen Erweiterbarkeit enthalten

Sicherstellung Stellplatzbedarf und Berücksichtigung von Erweiterungs- und Anpassungsfähigkeit:

- Anzahl PKW-Stellplätze: 190 Stk. → erf. Stellplätze nicht erfüllt (178 Stk.)
- Anzahl Fahrrad-Stellplätze: 139 Stk. → erf. Stellplätze nicht erfüllt

Fragen:

- *Materialität und Erweiterbarkeit des Parkhaues?*
- *Begründung fehlender Mobility Hub?*

Anmerkungen

BEWERTUNGSKRITERIUM ÄRZTE- UND VERWALTUNGSZENTRUM (30 %)

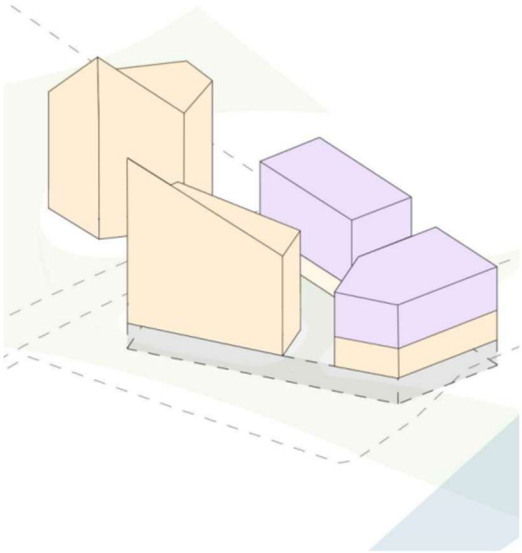
Architektonische Ausformulierung und Funktionalität des Ärzte- und Verwaltungszentrums



- Vier eigenständig organisierte Gebäudesteine werden über eine einheitliche Architektursprache zu einem zusammenhängenden Ensemble
- Die Gebäudebausteine können hinsichtlich Realisierung unabhängig voneinander entwickelt werden
- Klar positionierte Erschließungskerne und wirtschaftlich dimensionierte Gebäudetiefen unterstützen flexible Grundrisslösungen
- Großzügig dimensionierte Grundrisse mit festgelegten Erschließungskernen und definiertem Stützenrater ermöglichen eine flexible und nutzungsspezifische Grundrissgestaltung auf allen Geschossen

Anmerkungen

Nachvollziehbare Anordnung der vorgesehenen Nutzungen



1, ÄRZTEHAUS
2, VERWALTUNG / BÜRO
3, KITA
4, WOHNEN
5, PARKEN

- Zwei Gebäude sind für die medizinische Nutzungen, zwei weitere für die Verwaltung vorgesehen
- Eigenständige Adressbildung, Erschließung und Betriebsorganisation ermöglich eine klare Trennung der unterschiedlichen Nutzergruppen
- Räumliche Bündelung verwandter Nutzungen und bedarfsgerechte Anordnung der einzelnen Bausteine

Anmerkungen

Effiziente und funktional überzeugende Organisation der Nutzflächen unter Einhaltung der Vorgaben, mit optimalem Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche

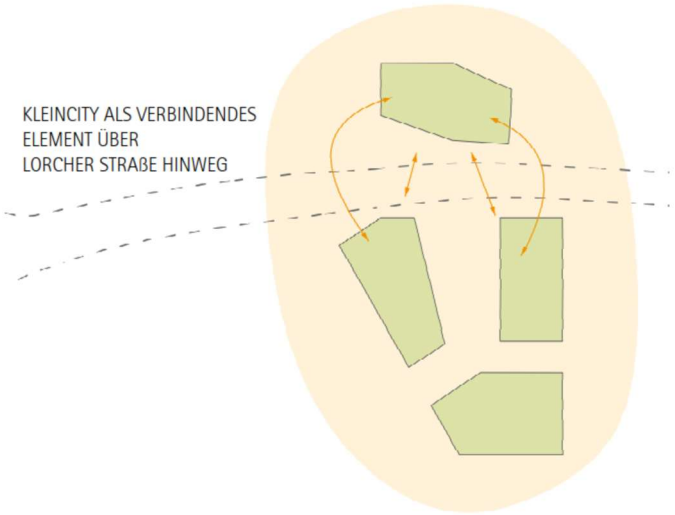
	Ärzte- und Verwaltungshaus					
	Vorgabe		Angabe Planer			Abweichung
	NUF (m²)	NUF/BGF	NUF (m²)	BGF (m²)	NUF/BGF	NUF (m²)
Arztpraxen	4.600	*0,65*	4.786	5.640	*0,85*	186
Physiotherapie	1.250	*0,65*	1.170	1.305	*0,90*	-80
Logopädie	150	*0,65*	182	202	*0,90*	32
Büro / Verwaltung	2.400	*0,75*	2.460	2.874	*0,86*	60
Apotheke	250	*0,77*	350	433	*0,81*	100
Sanitätshaus	300	*0,77*	317	359	*0,88*	17
Bäckerei / Cafe	150	*0,73*	150	198	*0,76*	0
Gesamt	9.100		9.415	11.011	*0,85*	315

Anmerkungen

Qualität und Aktivierung der Erdgeschosszone



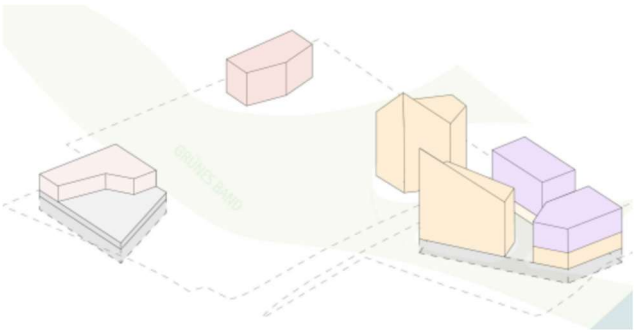
- Die funktionale Differenzierung der einzelnen Gebäudebausteine unterstützt die Ausbildung eines abwechslungsreichen und belebten Stadtraums
- Öffentlichkeitswirksame Nutzungen in der Erdgeschosszonen schaffen urbane Anlaufpunkte und aktivieren die angrenzenden Plätze und Freiräume
- Eine vielfältige und durchlässige Nutzungsmischung mit Apotheke, Bäckerei, Sanitätshaus, Logopädie und Physiotherapie stärkt die öffentliche Nutzung und Belebung des Quartiers
- Die „Kleincity“ fungiert als verbindendes städtebauliches Element über die Lorcher Straße hinweg



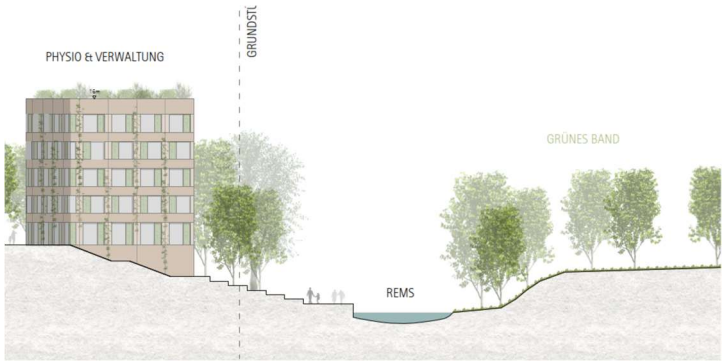
Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM FREIRAUMKONZEPT (20 %)

Qualität der Umsetzung der Grün-Blauen Verbindung hinsichtlich Durchgängigkeit, Lesbarkeit und Anschlussfähigkeit, einschließlich der Integration der Rems in das städtebauliche Gesamtkonzept sowie der perspektivischen Verknüpfung mit angrenzenden Entwicklungsbereichen



- Das grüne Band ist als zusammenhängende Raumstruktur ablesbar und stelle Anschlüsse nach Norden zum Nebberberg sowie nach Süden zur Rems her. Eine Weiterführung und Vernetzung der Grünverbindung ist möglich
- Die verschiedenen Nutzungsbereiche sind nachvollziehbar in die Wegeführung des Quartiers integriert und über diese gut erschlossen. Ein durchgängiger Weg bildet die zentrale Verbindung zwischen Bahnlinie, Lorcher Straße und Remsufer
- Der Zugang zur Rems wird über den Remsbalkon und die Remsterassen mit weitläufigen, zum Wasser hin orientierten Stufen hergestellt



-

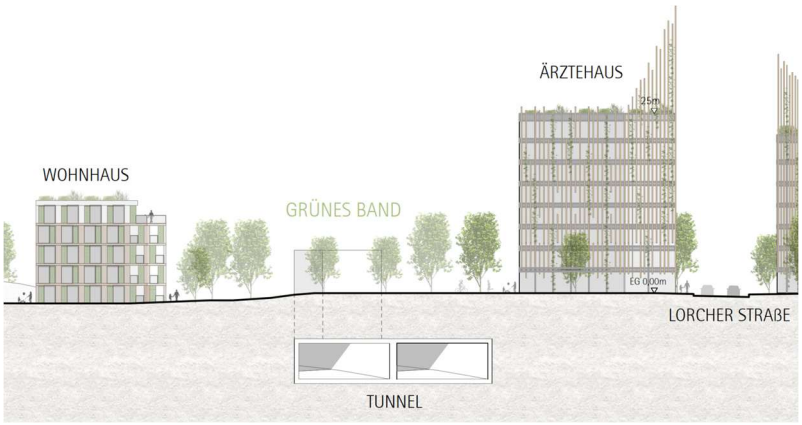
Anmerkungen

Aufenthaltsqualität und funktionale Nutzbarkeit der Freiräume

- Unterschiedliche Angebote wie Fitness- und Bewegungszonen, Urban Gardening, Blumenfelder, Spielplätze und Bereiche für Kunst ergänzen die Freiraumstruktur und schaffen unterschiedliche Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten.
- Vegetation, Wasser und Verschattung ergänzen dies zu einem multifunktionalen Freiraum

Anmerkungen

Gestaltung und funktionale Nutzung der nicht über- und unterbaubaren Freiflächen unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen



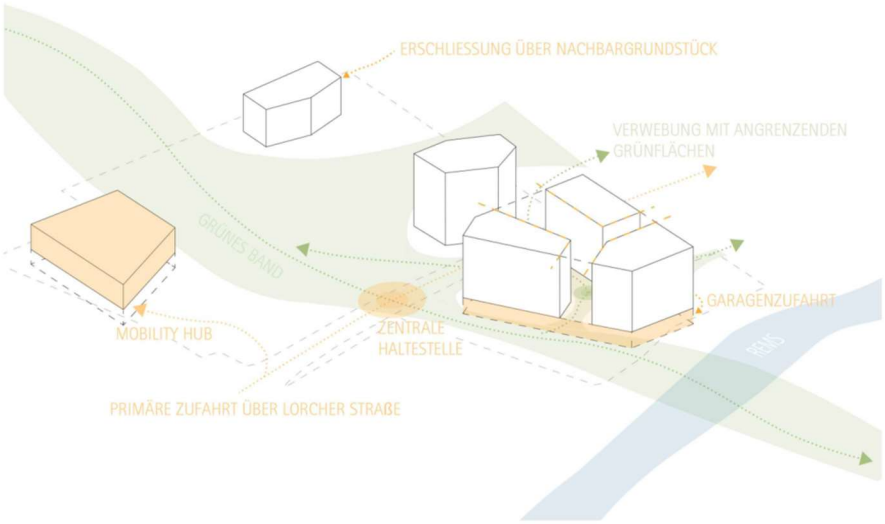
- Tunnelbauwerk einschließlich des oberirdischen Rettungszugangs ist in der Planung dargestellt
- Die Anforderungen an die Feuerwehrzufahrt sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit abzustimmen. Ebenso ist zu klären, ob der Betrieb des Tunnelbauwerks unter den vorgesehenen Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann
- Für das nördliche Ärztehaus sowie das Wohngebäude ist zu prüfen, ob die erforderlichen Abstände zum Schutzbereich des Tunnelbauwerks eingehalten werden. Der 20m Abstand zur Bohrpfahlwand ist überschritten. Eine Bebauung in diesem Bereich ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, erfordert jedoch Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung
- Die Sperrfläche wurde zum Bestand deutlich reduziert. Eine Umzäunung kann optional vorgesehen werden
- Im Freiraumkonzept ist eine umfangreiche Baumpflanzung vorgesehen. Die Anordnung der Bäume ist im Hinblick auf die erforderliche Befahrbarkeit und Funktion der Rettungszufahrt zu prüfen

Fragen: Wie ist der alltägliche Umgang mit dem Rettungstunnel vorgesehen? Welche Zufahrts- und Erschließungswege sind für den Betrieb und im Rettungsfall vorgesehen, und wie wird die sicherere Räumung bzw. Freihaltung es Bereichs bei einer Alarmierung gewährleistet?

Umgang mit dem Flurstück im südlichen Bereich des Planungsgebiets. Entwurf uneingeschränkt funktionsfähig ohne Flurstück 1397/8?

Anmerkungen

Qualität und Nachvollbarziehbarkeit der Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Quartiers sowie deren Anbindung an das übergeordnete Umfeld



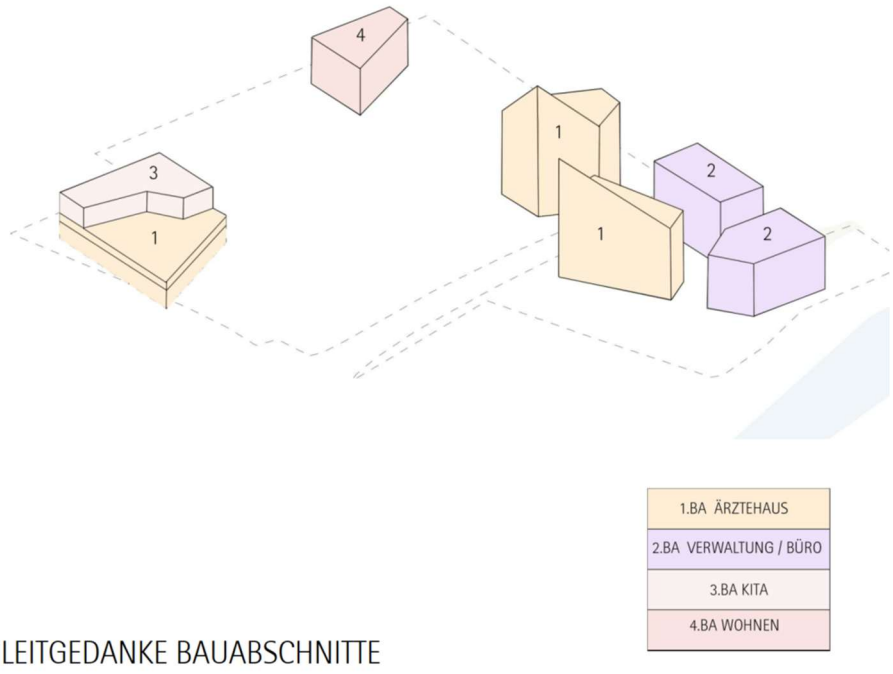
- Klar strukturierte Fußwegverbindungen innerhalb des Quartiers und zu den Gebäuden
- Differenzierung von Haupt- und Nebenfußwegen durch unterschiedliche Wegebreiten und Materialitäten
- Im zentralen Bereich Anschluss an die Fußwege zum Bahnhof und zur Innenstadt. Im Süden Anbindung an den Remsuferweg
- Die Anbindung an das Radwegenetz ist nicht eindeutig nachvollziehbar

Frage: Stellt der Fahrweg parallel zu den Bahngleisen einen Radweg und somit den Anschluss zum überregionalen Fahrweg dar? Wie erfolgt die Führung des Radverkehrs innerhalb des Quartiers?

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM BAUABSCHNITTSBILDUNG (5 %)

Projektumsetzung in klar abgegrenzten Bauabschnitten gemäß Planungsaufgabe



- Bauabschnitt 1 – Porta Gamundia: Ärztezentrum + Parkhaus
- Bauabschnitt 2 – Kleincity: Verwaltung + Parken im Sockelgeschoss
- Bauabschnitt 3 – Kita: Kita + Freiraum auf dem Parkhaus
- Bauabschnitt 4 – Wohnungsbau + Vervollständigung des Quartiers

Anmerkungen

Eigenständige Funktionsfähigkeit und stadträumliche Qualität eines jeden Bauabschnittes im Gesamtkontext des Planungsgebiets
- Eigenständigkeit ist gegeben, da die Bauabschnitte nach Nutzungen aufgeteilt ist und unabhängig voneinander funktionieren und unabhängig der weiteren Quartiersentwicklung - Parken wurde im ersten BA mitgedacht

Anmerkungen

Plausibilität der Fertigstellungsperspektive für den ersten Bauabschnitt (Ärzte- und Verwaltungszentrum) bis Mitte 2029
- Perspektive zur Fertigstellung des ersten BA wurde dargestellt - Kompakte Baukörper und wiederkehrende Konstruktions- und Fassadenprinzipien unterstützen Planungs- und Bauablauf - Vorgefertigte Holzmodulbauweise ermöglicht Vorfertigungsgrad. Dies ermöglicht eine verkürzte Bauzeit und terminierbare Fertigstellung -> Ausrichtung auf Terminziel Mitte 2029

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM WIRTSCHAFTLICHKEIT (5 %)

Plausibilität der Angaben zu Baukosten

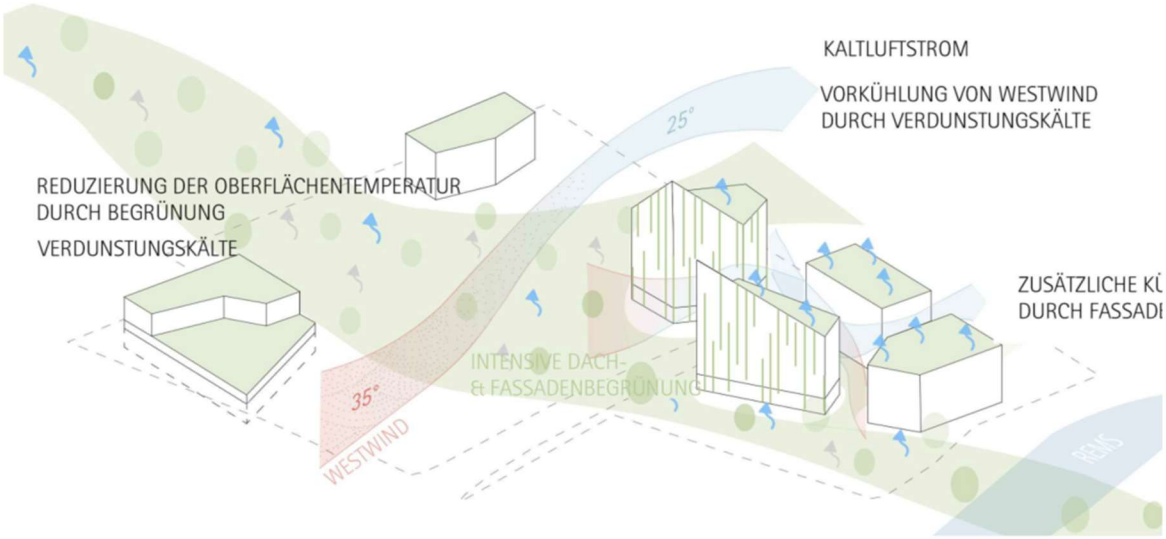
	Angabe Planer		Prüfung nps (BKI Gebäude Neubau 2026)			Abweichung
	€/m² BGF		€/m² BGF	RF	€/m²BGF	€/m² BGF
Arztpraxen	2.480	-	3.319	1,067	*3.541,37*	839
Physiotherapie	2.200	-	3.319	1,067	*3.541,37*	1.119
Logopädie	2.200	-	3.319	1,067	*3.541,37*	1.119
Büro / Verwaltung	2.400	-	3.609	1,067	*3.850,80*	1.209
Apotheke	2.580	-	3.415	1,067	*3.643,81*	835
Sanitätshaus	2.200	-	3.639	1,067	*3.882,81*	1.439
Bäckerei / Cafe	2.250	-	3.639	1,067	*3.882,81*	1.389
KiTa	2.300	-	3.416	1,067	*3.644,87*	1.116
Wohnen	2.150	-	2.036	1,067	*2.172,41*	-114

	Angabe Planer		Prüfung nps (BKI Gebäude Neubau 2026)			Abweichung
	€/Stellplatz		€/m² BGF	RF	€/m²BGF	€/m² BGF
Parkgarage Hochbau, Modular	300		1.125	1,067	*1.200,38*	825
Parkgarage Tiefbau	1.000		1.535	1,067	*1.637,85*	535
Außenstellplätze	-		-	1,067		

Anmerkungen

BEURTEILUNGSKRITERIUM NACHHALTIGKEIT, KLIMAANPASSUNG UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT (5 %)

Klimaanpassung und Begrünung mit Maßnahmen zur Verschattung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie multifunktionale Nutzungen des Freiraums



- Grüne Band bildet klimaaktives Rückgrat
- Bäume, Wiesen, Fassaden- und Dachbegrünung sorgen durch Verschattung für natürliche Kühlung und ersetzen die stark versiegelten Oberflächen im Bestand
- Freiräume werden so angeordnet, dass der Westwind Kaltluft in das Quartier und weiter in die Stadt transportieren kann
- Nord-Süd-Grünfuge ergänzt das System als Kaltluftschneise vom nördlichen Waldhang -> städtebauliche Setzung als Instrument der Klimaanpassung
- Versiegelung wird auf das notwendigste Maß reduziert sodass große zusammenhängende Grünfläche entstehen

Anmerkungen

Wasser- und Flächenmanagement durch Umgang mit Regenwasser, Retention, Versickerung und unversiegelten Flächen
- Klar gesetzte Wasserflächen sorgen durch Verdunstung für eine natürliche Kühlung - Prinzip Schwammstadt wir angewendet -> Regenwasser wird vor Ort zurückgehalten, versickert, verdunstet und für die Bewässerung genutzt - Retentionsflächen und sichtbare Wasserelemente verbinden Klimaanpassung mit hoher Aufenthaltsqualität und Biodiversität - Regenwasser wird nicht schnellstmöglich abgeleitet, sondern als Ressource im Quartier gehalten und für Vegetation und Verdunstungskühlung nutzbar gemacht

Anmerkungen

Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Ressourcenschonung durch langfristige, wirtschaftliche und anpassbare Konzepte
- Kompakte Baukörper, flächeneffiziente Mehrfachnutzungen und anpassungsfähige Strukturen reduzieren den Flächen- und Ressourcenverbrauch und bilden die Grundlage für eine nachhaltige Bauweise mit dem Ziel eines hohen Nachhaltigkeitsstandards bis hin zum DGNB-Standard Platin - Holz wird als wesentliches Konstruktions- und Gestaltungsmaterial eingesetzt. Vorgefertigte Holzbauelemente reduzieren den Einsatz emissionsintensiver Baustoffe. Wo konstruktiv erforderlich, werden Holz und mineralische Bauteile gezielt zu Hybridsystemen kombiniert und entsprechend ihrer jeweiligen konstruktiven Leitungsfähigkeit eingesetzt - Wiederkehrende Konstruktionsraster, standardisierte Bauteile und modulare Fassadenprinzipien ermöglichen einen materialeffizienten und wirtschaftlichen Gebäudebestand. Das Konstruktionsprinzip unterstützt zudem die Reparatur, den Austausch und die Wiederverwendung einzelner Bauteile - Klar definierte Erschließungskerne und Tragstrukturen trennen die langlebigen Primärstrukturen von den veränderbaren Ausbau- und Nutzungsschichten. Dadurch können Gebäude auf veränderte Anforderungen reagieren, ohne die wesentliche Tragstruktur anzupassen - Die langfristige Anpassungsfähigkeit trägt zur Verlängerung der Nutzungsdauer bei und kann den Materialeinsatz sowie graue Emissionen bei späteren Umbauten reduzieren. Nachhaltigkeitsaspekte werden damit über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude berücksichtig

Anmerkungen