

Mehrfachbeauftragung
**„Ärzte- und Verwaltungszentrum
– Westliches Stadttor“**
Schwäbisch Gmünd



**TEIL A I AUSLOBUNG – NICHTOFFENE
MEHRFACHBEAUFTRAGUNG**

ARBEITSSTAND 01.04.2026

Inhaltsverzeichnis

TEIL A I AUSLOBUNG – NICHTOFFENE MEHRFACHBEAUFTRAGUNG	1
1 Anlass und Ziel des Verfahrens	3
2 Art des Verfahrens	4
3 Verfahrensbeteiligte	5
4 Verfahrensablauf, Termine	8
5 Beurteilungskriterien	9
6 Verfahrensunterlagen	10
7 Einzureichende Unterlagen	10
8 Vergütung	13
9 Urheberrecht	13

ARBEITSSTAND 01.04.2026

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die Stadt Schwäbisch Gmünd verfolgt im Rahmen ihres Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „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.

Im ersten Umsetzungsschritt soll eine ca. 2 ha große Teilfläche entwickelt werden.

Gegenstand der Planungsaufgabe ist die Erarbeitung eines überzeugenden städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzepts mit architektonischer Vertiefung für ein Ärzte- und Verwaltungszentrum mit ergänzenden Nutzungen. Darüber hinaus sind die konzeptionelle Entwicklung einer Parkgarage mit Mobilitätshub, die Gestaltung der Freiräume sowie die Organisation der Quartierserschließung und Mobilität zu bearbeiten. Eine Kindertagesstätte ist im Quartier vorzusehen, ergänzende Wohnnutzungen sind ausdrücklich gewünscht. 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.

2 ART DES VERFAHRENS

2.1 Mehrfachbeauftragung

Es handelt 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.

2.2 Weitere Bearbeitung und Beauftragung

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung bilden die fachliche und konzeptionelle Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die konkrete Projektumsetzung und die Beauftragung von weiteren Planungsleistungen erfolgen durch den jeweiligen Investor auf Grundlage der im Gemeinderat abgestimmten Planung. Die Auswahl des Planungsteams, die Verhandlung von Vertragsinhalten sowie die Festlegung der Honorarparameter erfolgen eigenständig durch den Investor. Ein Anspruch auf Beauftragung sowie eine Verpflichtung zur Umsetzung des Siegerentwurfs besteht nicht.

Im Falle einer Beauftragung kann die eingereichte Konzeption als Grundlage für die weitere Planung herangezogen werden. Bereits erbrachte Leistungen können dabei angemessen berücksichtigt und auf ein etwaiges Folgehonorar angerechnet werden.

3 VERFAHRENSBETEILIGTE

3.1 Ausloberin

Stadt Schwäbisch Gmünd

Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

Vertreten durch: Herrn Oberbürgermeister Richard Arnold

Projektleitung: Amt für Stadtentwicklung / Amt für Wirtschaftsförderung und Transformation

3.2 Teilnehmer

Zur Teilnahme werden vier fachlich geeignete Planungsteams eingeladen.

Die Bearbeitung der Aufgabe erfordert neben architektonischer Kompetenz ausdrücklich freiraumplanerische Fachkenntnisse. Daher ist die Mitwirkung eines qualifizierten Landschaftsarchitekten / Freianlagenplaners verpflichtend. Die organisatorische Form der Zusammenarbeit ist den Teilnehmenden dabei freigestellt. Der Freianlagenplaner ist jedoch verbindlich zu benennen und für die Dauer des Verfahrens sowie für eine etwaige Weiterbearbeitung fest vorzusehen.

- Ankner Buchholz Architekten, Ulm
- Frank Architekten, Winnenden
- LRO Architekten, Stuttgart
- Sonntag Architektur, Schwäbisch Gmünd

3.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Fach- und Sachmitgliedern zusammen. Es bewertet die eingereichten Arbeiten anhand der definierten Kriterien und spricht eine Empfehlung zur Auswahl eines Vorzugskonzepts aus.

Die Fachmitglieder verfügen über besondere fachliche Qualifikation in den Bereichen Architektur, Städtebau und Freiraumplanung. Die Sachmitglieder vertreten die Interessen der Ausloberin sowie weitere projektbezogene Belange.

3.3.1 Fachmitglieder

Die Mitglieder sind nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt.

stimmberechtigt

Arabzadeh, Afshin

Freier Architekt, arabzadeh+schneider architekten

Behnisch, Stefan

Architekt, Behnisch Architekten

Bouillon, Zeno

Amtsleiter, Garten- und Friedhofsamt, Stadt Schwäbisch Gmünd

Mihm, Julius
Baubürgermeister a.D., Stadt Schwäbisch Gmünd

Groll, Alexander
Amtsleiter Amt für Wirtschaftsförderung und Transformation, Stadt
Schwäbisch Gmünd

Neiszer, Richard
Baudezernat, Stadt Schwäbisch Gmünd

Pedoth, Birgit
Abteilungsleiterin Stadtplanung, Amt für Stadtentwicklung, Stadt Schwäbisch
Gmünd

Randecker, Albrecht
Architekt, h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH – Geschäftsführender
Gesellschafter

Rieger, Sabine
Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung, Stadt Schwäbisch Gmünd

Senner, Johann
Freier Landschaftsarchitekt, Planstatt Senner – Geschäftsführer

Vertreter der Ärzteschaft Schwäbisch Gmünd 1

Vertreter der Ärzteschaft Schwäbisch Gmünd 2

beratend

Hermann, Markus
Amtsleiter, Amt für Medien und Kommunikation, Stadt Schwäbisch Gmünd

Hofmann, Markus
Amt für Wirtschaftsförderung und Transformation, Stadt Schwäbisch Gmünd

3.3.2 Sachmitglieder

Die Mitglieder sind nachfolgend nach Fraktionsgröße aufgeführt.

stimmberechtigt

Arnold, Richard
Oberbürgermeister, Stadt Schwäbisch Gmünd

Baumhauer, Alfred
CDU-Fraktion, Gemeinderat Schwäbisch Gmünd

Bläse, Martin
CDU-Fraktion, Gemeinderat Schwäbisch Gmünd

Miller, Karl
Grünen-Fraktion, Gemeinderat Schwäbisch Gmünd

Zengerle, Maren
SPD-Fraktion, Gemeinderat Schwäbisch Gmünd

Wörner, Andreas
AfD-Fraktion, Gemeinderat Schwäbisch Gmünd

Dombrowski, Ullrich
Bürgerliste-Fraktion, Gemeinderat Schwäbisch Gmünd

Benk, Prof. Dr. Andreas
S.Ö.l.-Fraktion und Die Partei, Gemeinderat Schwäbisch Gmünd

Freitag, Jens
FDP/FW-Fraktion, Gemeinderat Schwäbisch Gmünd

Investor, Flächeneigentümer

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

3.4 Verfahrensbetreuung

Die Verfahrensbetreuung unterstützt die Ausloberin bei Vorbereitung, Durchführung, Vorprüfung und Dokumentation des Verfahrens.

Das Verfahren wird betreut durch:

nps Bauprojektmanagement GmbH
Hospitalstraße 12, 70174 Stuttgart
Ansprechpartner: Frau Nora Mattes
Frau Kathrin Huschka
Frau Karina Rinas

4 VERFAHRENSABLAUF, TERMINE

- **Verabschiedung der Auslobung im Gemeinderat – Mi, 29.04.26**
- **Versand der Auslobungsunterlage an Jury – Di, 05.05.26**
- **Gremiumsvorbesprechung – Mo, 18.05.2026 von 15:00 – 18:00 (19:00) Uhr**
Die Vorbesprechung findet digital, via Teams statt.
- **Versand der Verfahrensunterlage an Teilnehmer – Mo, 08.06.2026**
- **Bearbeitungszeitraum Büros – Mo, 08.06 – Fr, 21.08.2026**
- **Rückfragenkolloquium – Mo, 22.06.2026 von 13:00 – 17:00 (18:00) Uhr**
Im Rahmen eines Kolloquiums erhalten die Teilnehmer die Möglichkeit zu Rückfragen. Das Kolloquium findet in Schwäbisch Gmünd statt. Die Adresse wird noch bekannt gegeben.
- **Rückfragenzeitraum – Mo, 08.06 – Fr, 10.07.2026**
Die Teilnehmer haben in obenstehendem Zeitraum die Möglichkeit Fragen zum Verfahren an folgende Emailadresse zu senden:
wettbewerbe.stuttgart@nps-pm.de
Rückfragen sind schriftlich einzureichen. Die Antworten werden an alle Verfahrensbeteiligten verteilt.
- **Abgabe der Arbeiten**
Grundsätzlich gilt: Eine verspätete Abgabe führt zum Ausschluss der Arbeit.

Die **digitalen Unterlagen** sind bis zum **Fr, 21.08.2026** an folgende Emailadresse zu senden:
wettbewerbe.stuttgart@nps-pm.de

Die **physischen Pläne** sind bis zum **Do, 10.09.2026** bei der **nps Bauprojektmanagement GmbH, Hospitalstraße 12, 70174 Stuttgart** einzureichen.

Das **Modell** ist ebenfalls bis zum **Do, 10.09.2026** bei der **nps Bauprojektmanagement GmbH, Hospitalstraße 12, 70174 Stuttgart** einzureichen.
- **Vorprüfung der Arbeiten – Mo, 24.08.2026 – Fr, 18.09.2026**
Die Vorprüfung erfolgt durch die Verfahrensbetreuung.
- **Gremiumssitzung: Präsentation und Bewertung der Arbeiten – Fr, 02.10.2026 von 09:00 – 18:00 Uhr**
Die Gremiumssitzung findet in Schwäbisch Gmünd statt. Die Adresse wird noch bekannt gegeben.
- **Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen im Gemeinderat – vsl. Mi, 04.11.2026**

5 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die eingereichten Arbeiten werden anhand der nachfolgenden Kriterien beurteilt.

Die dargestellte Reihenfolge ist nicht als formale Gewichtung im vergaberechtlichen Sinne zu verstehen. Die Beurteilung erfolgt in einer ganzheitlichen fachlichen Abwägung aller Kriterien. Ein Anspruch auf eine rechnerische Einzelbewertung besteht nicht.

5.1 Städtebauliches Konzept und Einbindung in den Gesamtkontext des Sanierungsgebiets – Ausbildung eines prägnanten Stadteingangs (35 %)

Beurteilt werden:

- Qualität der stadträumlichen 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 und 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

5.2 Ärzte- und Verwaltungszentrum – Funktionalität und architektonische Qualität (30 %)

Beurteilt werden:

- 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

5.3 Freiraumkonzept (20 %)

Beurteilt werden:

- 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

5.4 Bauabschnittsbildung (5 %)

Beurteilt werden:

- Projektumsetzung in klar abgegrenzten Bauabschnitten gemäß Planungsaufgabe
- Eigenständige Funktionsfähigkeit der einzelnen Bauabschnitte
- Plausibilität der Fertigstellungsperspektive für den ersten Bauabschnitt (Ärzte- und Verwaltungszentrum) bis Mitte 2029

5.5 Wirtschaftlichkeit (5 %)

- Verhältnis NUF/BGF Ärzte- und Verwaltungszentrum
- Plausibilität der Angaben zu Baukosten

5.6 Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Zukunftsfähigkeit (5 %)

Beurteilt werden:

- 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 wirtschaftlich realisierbare, langfristige Maßnahmen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung
- Flexibilität und Umsetzbarkeit durch perspektivische, anpassbare Konzepte mit nachvollziehbarer, technischer, wirtschaftlicher und betrieblicher Umsetzung

6 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Den Teilnehmern werden die erforderlichen Grundlagen digital zur Verfügung gestellt. Siehe Anlagenverzeichnis.

7 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Die Arbeiten sind in einer konzeptionellen Planungstiefe auszuarbeiten, die eine belastbare Beurteilung im Hinblick auf Bauleitplanung und Realisierbarkeit ermöglicht. Bei der Erstellung der Unterlagen sind insbesondere die Beurteilungskriterien gemäß Kapitel 5 zu beachten, welche auf der Planungsaufgabe gemäß Teil B basieren.

Detailplanungen, technische Nachweise, Kostenberechnungen oder Genehmigungsunterlagen sind nicht Gegenstand der Mehrfachbeauftragung.

Die Unterlagen sind grundsätzlich wie nachfolgend beschrieben einzureichen. Eine detaillierte Aufstellung der einzureichenden Dokumente erfolgt in nachfolgenden Unterkapiteln.

- **Planunterlagen:** digital als PDF, zusätzlich physisch **max. 3 Pläne DIN A0**
- **Modell:** physisch
- **Erläuterungsbericht:** digital als PDF **DIN A4**
- **Präsentation** für Gremiumssitzung: digital als PDF

7.1 Städtebauliches Gesamtkonzept inklusive Mobilität und Erschließung

Das Mobilitäts- und Erschließungskonzept ist im städtebaulichen Gesamtkonzept darzustellen.

Maßstab **1:2000, 1:500 und 1:200**

Darzustellen sind:

- Baukörper mit Angabe von Geschossigkeit und Höhenentwicklung
- Ausbildung des Stadtentrees entlang der Lorcher Straße
- Einbindung in den städtebaulichen Gesamtkontext des Sanierungsgebiets
- Freiraumstruktur einschließlich Grün-Blauer Verbindung sowie Anbindung an angrenzende Bereiche
- Haupteerschließung (Kfz, Fuß- und Radverkehr) einschließlich Bushaltestellen
- Lage und Organisation der Stellplätze
- schematische Darstellung der Parkgarage einschließlich konzeptioneller Erweiterbarkeit
- Visualisierung der Perspektive von 2 vorgegebenen Standorten
- Abwicklung der Lorcher Straße (vom südöstlichen Kreisverkehr bis zu dem angrenzenden Flurstück 1398 oder 1399)
- Detailausschnitt zum Umgang mit dem Zugang zum Wartungstunnel

Ein Schwarzplan ist integriert oder separat im Maßstab 1:2000 darzustellen. Ergänzende frei gewählte Detailausschnitte im Maßstab 1:200 sind zulässig.

7.2 Vertiefung Ärzte- und Verwaltungszentrum

Maßstab **1:200**

Darzustellen sind:

- Lageplan Vertiefungsbereich mit gekennzeichneten Zugängen und Stellplätzen
- Erdgeschossgrundriss: Organisation mit Nutzungen
- Schnitt mit Höhenangaben der Geschosse
- Ansicht mit Materialität

7.3 Vertiefung Parkgarage

Maßstab 1:200

Darzustellen sind:

- Erschließung Parkgarage
- Integration/ Positionierung
- Höhenlage/ Schnitt

7.4 Erläuterungsbericht zum Planungs- und Umsetzungskonzept

Textform, DIN A4, Schriftart Arial, Schriftgröße 11

Darzustellen sind:

Architektur (max. 3 Seiten)

- Leitidee
- städtebauliche Setzung und Stadttor
- Organisationslogik Ärzte- und Verwaltungszentrum
- Erschließungs- und Mobilitätskonzept
- Ansatz Flächeneffizienz

Realisierbarkeit in Bauabschnitten (max. 1 Seite)

- Darstellung Bauabschnitte in Lageplan
- Bauabschnittslogik und Terminplanansatz
- eigenständige Funktionsfähigkeit des ersten Bauabschnitts
- konzeptionelle Perspektive zur Fertigstellung des Ärztehauses bis Mitte 2029

Nachhaltigkeit und Klimaanpassung (max. 1 Seite)

Nachhaltigkeitsaspekte sind in den Planunterlagen integriert darzustellen.
Zusätzlich kurze textliche Erläuterungen zu:

- Umgang mit Versiegelung
- Verschattung und Begrünungsstrategien
- Regenwasserintegration
- strukturelle Anpassungsfähigkeit

Textform gefordert, ergänzend sind Piktogramme, Diagramme oder andere visuelle Darstellungen zur Veranschaulichung der Inhalte ausdrücklich erwünscht und geeignet.

7.5 Modell

Modell im Maßstab **1:500**

Darzustellen sind:

- Alle Baukörper als Volumen
- Höhenentwicklung
- Grün-Blau-Struktur

Die Modellplatte für den festgelegten Einsatzbereich wird durch den Auslober zur Verfügung gestellt.

Die Teilnehmer ergänzen ihre Entwürfe als Einsatzmodell auf der bereitgestellten Grundplatte.

7.6 Kennzahlen

Tabellarische Angabe folgender Kennwerte:

- BGF gesamt
- BGF der einzelnen Baukörper
- NUF/BGF für Ärzte- und Verwaltungszentrum
- GRZ / GFZ
- Stellplatzzahl PKW
- Stellplatzzahl Fahrrad (Ableitung gemäß LBO)
- Versiegelte Fläche
- Unversiegelte Fläche
- Fläche Freiraum mit Aufenthaltsqualität

Ein Formblatt zur Eintragung der Kennwerte wird zur Verfügung gestellt.

8 VERGÜTUNG

Jedes teilnehmende Planungsteam erhält eine Vergütung in Höhe von 35.000 € netto. Die Vergütung umfasst sämtliche Leistungen.

9 URHEBERRECHT

Die Urheberrechte an den eingereichten Arbeiten verbleiben bei den Verfassern.

Die Ausloberin ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten im Zusammenhang mit dem Verfahren, der politischen Beratung sowie der öffentlichen Kommunikation unentgeltlich zu veröffentlichen und auszustellen. Dies umfasst analoge und digitale Veröffentlichungen unter Nennung der Verfasser.

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Eine Rückgabe erfolgt nicht.

VORABZUG

Mehrfachbeauftragung „Ärzte- und Verwaltungszentrum - Westliches Stadttor“ Schwäbisch Gmünd



TEIL B I SANIERUNGSGEBIET UND VERFAHRENSAUFGABE

ARBEITSSTAND 01.04.2026

Inhaltsverzeichnis

TEIL B I SANIERUNGSGEBIET UND VERFAHRENSAUFGABE	1
1 Sanierungsgebiet „WESTLICHES STADTTOR“	3

1.1	Herleitung zum Sanierungsgebiet	4
1.2	Konzeptionelle Leitlinien und Strukturprinzipien	6
1.3	Sanierungsziele	8
2	Planungsgebiet	9
3	Planungsaufgabe	11
3.1	Städtebauliches Konzept und Einbindung in den Gesamtkontext des Sanierungsgebiets – Ausbildung eines prägnanten Stadteingangs	11
3.2	Ärzte- und Verwaltungszentrum	13
3.3	Ergänzende Nutzungen im Planungsgebiet	15
3.4	Quartierserschließung und Freiraumstruktur	17
3.5	Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Zukunftsfähigkeit	24
3.6	Bauabschnittsbildung, Terminrahmen	25
3.7	Wirtschaftlichkeit	25
4	Rahmenbedingungen zur Planungsaufgabe	26
4.1	Rahmenplan, GRZ/GFZ	26
4.2	Stellplatzermittlung	26
4.3	Überbaubaren Flächen und Einschränkungen / Abgrenzungsplan	26
4.4	Tunnelbauwerk und Rettungszugang	26
4.5	Verkehrliche Rahmenbedingungen	28
4.6	Radverkehrsnetz	28
4.7	ÖPNV	28
4.8	Ver- und Entsorgung	28
4.9	Planungsrecht / Baurecht	30
4.10	Immissionen und Umwelteinflüsse	30
4.11	Altlasten / Kampfmittel	30
4.12	Kostenrahmen und Wirtschaftlichkeit	31
4.13	Terminplanung	31
5	Anlagen	32

ARBEITSSTAND 01.04.2026

1 SANIERUNGSGEBIET „WESTLICHES STADTTOR“

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des westlichen Stadteingangs aus Richtung Stuttgart. Die Bezeichnung „Westliches Stadttor“ verweist auf die Lage am westlichen Stadteingang der Stadt.

Das Gebiet umfasst ca. 13,4 ha und liegt zwischen den Hängen des Nepperbergs im Norden und der Rems im Süden. Im Osten grenzt es an den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), den Bahnhof, den Remspark und damit unmittelbar an die Innenstadt. Im Westen schließt das Gewerbegebiet entlang der Lorcher Straße an.

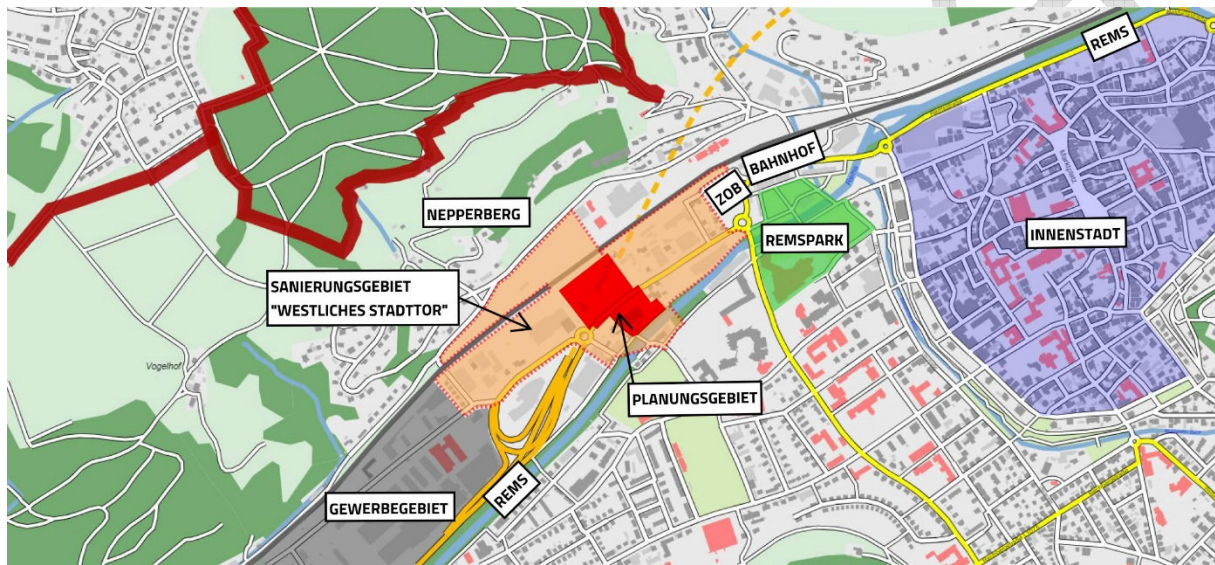


Abbildung 1: Übersicht Stadtplan Schwäbisch Gmünd

Mit dem Stadtumbau und der Untertunnelung der B29 hat sich das Eingangsbild von Westen deutlich verändert. Während insbesondere im Umfeld von Bahnhof und Remspark – auch im Zuge der Landesgartenschau 2014 – eine hohe städtebauliche Qualität erreicht wurde, blieb der Bereich des heutigen Sanierungsgebiets bislang weitgehend unberücksichtigt.

Aufgrund seiner Lage und der guten verkehrlichen Anbindung verfügt der Bereich des Sanierungsgebiets über erhebliche städtebauliche Potenziale und eignet sich für vielfältige Nutzungen. Ziel ist es, die Flächen einer neuen Entwicklungskonzeption zuzuführen und die dynamische Stadtentwicklung der vergangenen Jahre räumlich nach Westen fortzuführen. Im Fokus stehen insbesondere untergenutzte und brachliegende Flächen, die im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung aktiviert und neu strukturiert werden sollen.

1.1 Herleitung zum Sanierungsgebiet

Um eine zielgerichtete und sinnvolle Entwicklung der Flächen sowohl inhaltlich-konzeptionell wie auch funktional vorzubereiten, wurden in den vergangenen Jahren bereits wichtige Vorleistungen erbracht.

1.1.1 European-Wettbewerb 16

Um für das Westliche Stadttor eine Ideengrundlage zu erhalten hat die Stadt am Wettbewerbsverfahren European 16 „Living Cities – Lebendige Städte“ teilgenommen. Ziel war es einen städtebaulichen Entwurf zu erhalten, der schrittweise umgesetzt werden kann und Dienstleistungsangebote und allgemeine urbane Nutzungsangebote entlang der Lorcher Straße mit attraktivem Wohnen und Arbeiten verbindet. Preisträger war der Entwurf „Viriditas ante Portas“, dessen Struktur vor allem durch das Freiraumband quer zur Lorcher Straße, der Rems und den Gleisen der Remsbahn geprägt wird. (Anlage XX)

1.1.2 Rahmenplan „Westliches Stadttor“

In engem Austausch mit dem Verfasser des favorisierten Wettbewerbsergebnisses des European 16 wurde der Rahmenplan für das Westliche Stadttor weiter konkretisiert. Durch diesen Prozess ist es gelungen, die städtebauliche Struktur so anzupassen, dass eine flexible und praktikable Realisierung in Bauabschnitten möglich wird. Auch die Platz-Wege-Folgen sowie die namensgebende Torsituation wurden weiter präzisiert und ausgearbeitet. (Anlage XX).



Abbildung 3: Rahmenplan „Westliches Stadttor“

1.1.3 Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

In seiner Sitzung vom 07.07.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd den Einleitungsbeschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet gefasst.

1.1.4 Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“

Mit dem Zuwendungsbescheid vom 27.06.2022 wurde das Gebiet „Westliches Stadttor“ in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ aufgenommen (Laufzeit bis 2031).

1.1.5 Rechtskraft des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“

Der Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet gemäß untenstehendem Abgrenzungsplan (Anlage XX) erfolgte im Mai 2025.

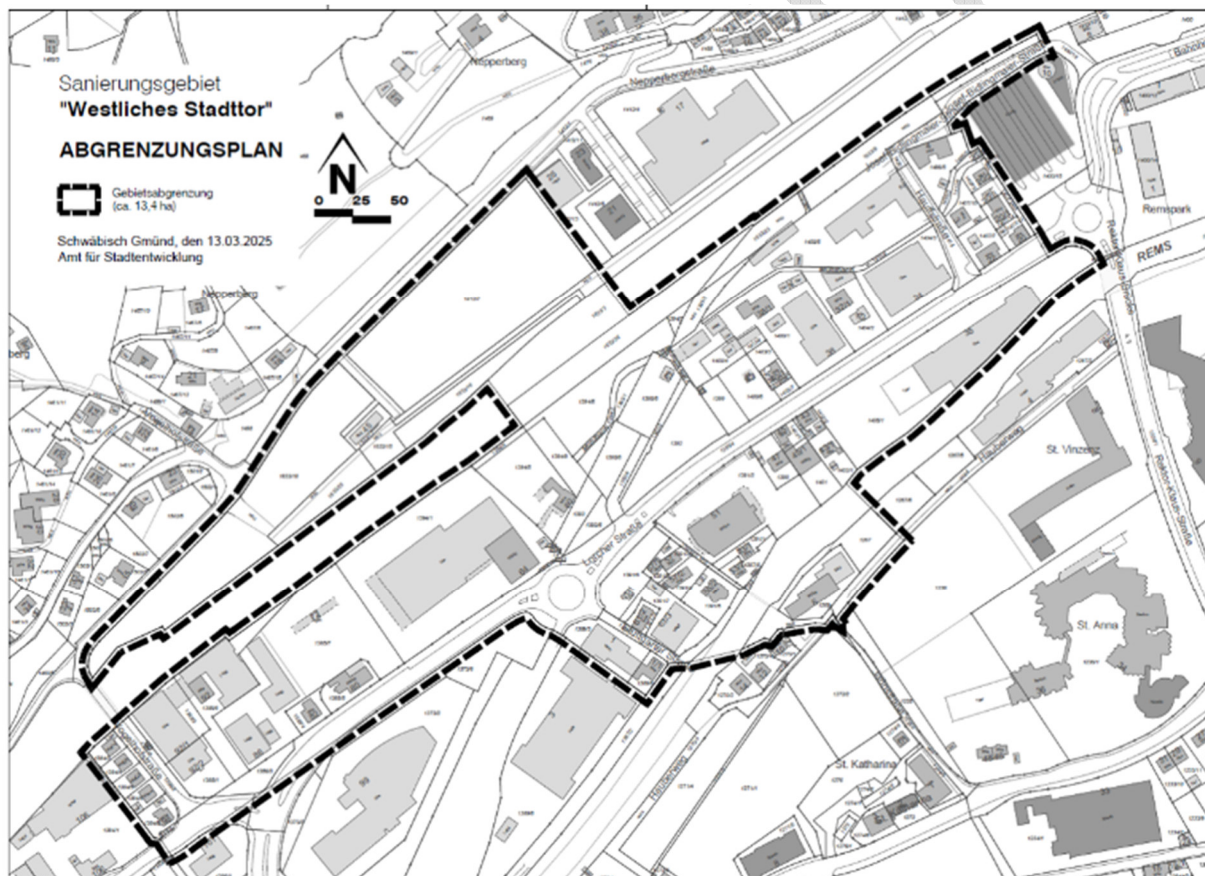


Abbildung 4: Abgrenzungsplan „Westliches Stadttor“

1.1.6 Historischer Aspekt - Schwäbisch Gmünd als Stadt der Türme

Schwäbisch Gmünd ist historisch geprägt durch eine markante Silhouette aus Türmen und vertikalen Bauakzenten. Diese prägen bis heute das Stadtbild, strukturieren den Stadtraum und übernehmen eine wichtige Orientierungsfunktion.

Die Tradition vertikaler Akzente an städtebaulich bedeutenden Punkten ist ein wesentliches Element der Stadtidentität. Türme und Tore fungieren dabei nicht nur als funktionale Bauwerke, sondern auch als räumliche Marker und identitätsstiftende Elemente.

Vor diesem Hintergrund ist am westlichen Stadteingang ein Gebäude mit stadträumlicher Torwirkung zu entwickeln. Dieses soll die besondere Bedeutung des Ortes als Zugang zur Stadt unterstreichen und eine zeitgemäße Interpretation des Motivs „Stadttor“ darstellen.

Die noch erhaltenen historischen Stadttürme können dabei als Referenz für die gestalterische Haltung dienen – nicht im Sinne einer historischen Kopie, sondern als Grundlage für eine eigenständige, zeitgemäße Ausformulierung.

Ziel der Setzung ist:

- die Stärkung der Wahrnehmbarkeit des Stadteingangs,
- die Schaffung einer klaren räumlichen Orientierung,
- die Entwicklung eines identitätsstiftenden Baukörpers in Form von Zwillingstürmen als Auftakt des Quartiers.

1.2 Konzeptionelle Leitlinien und Strukturprinzipien

Die nachfolgenden konzeptionellen Leitlinien leiten sich aus dem European-Siegerentwurf „VIRIDITAS ANTE PORTAS“ ab und wurden bei der Entwicklung des Rahmenplans berücksichtigt. Die Ebenen Landschaft, Geschichte, Infrastruktur und Stadtstruktur sollen zu einem übergeordneten Entwicklungsansatz zusammengeführt werden.

Die Leitlinien bilden die strategische Orientierung für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebiets und sind im Rahmen der Mehrfachbeauftragung zu berücksichtigen.

1. **Historisch und kontextuell inspirierte Strukturen** verankern das neue Quartier in der Stadtstruktur ohne es wie einen Fremdkörper wirken zu lassen. Auf die umgebende Bebauung wird mit verschiedenen Dichten und Bauformen reagiert. Bezüge auf historische Gegebenheiten und wichtige Elemente der Stadt knüpfen an den Charakter Gmünds an und schreiben diesen fort.
2. **Grün-Blaue Verbindung** bilden das Grundgerüst, an dem sich der Städtebau entwickelt. Eine Grünstruktur vom nördlichen zum südlichen Hang der Rems verbindet nicht nur das neue Quartier mit der Weststadt, sondern auch die verschiedenen Grünräume untereinander und greift das „Grüne Band“ der Landesgartenschau mit auf.

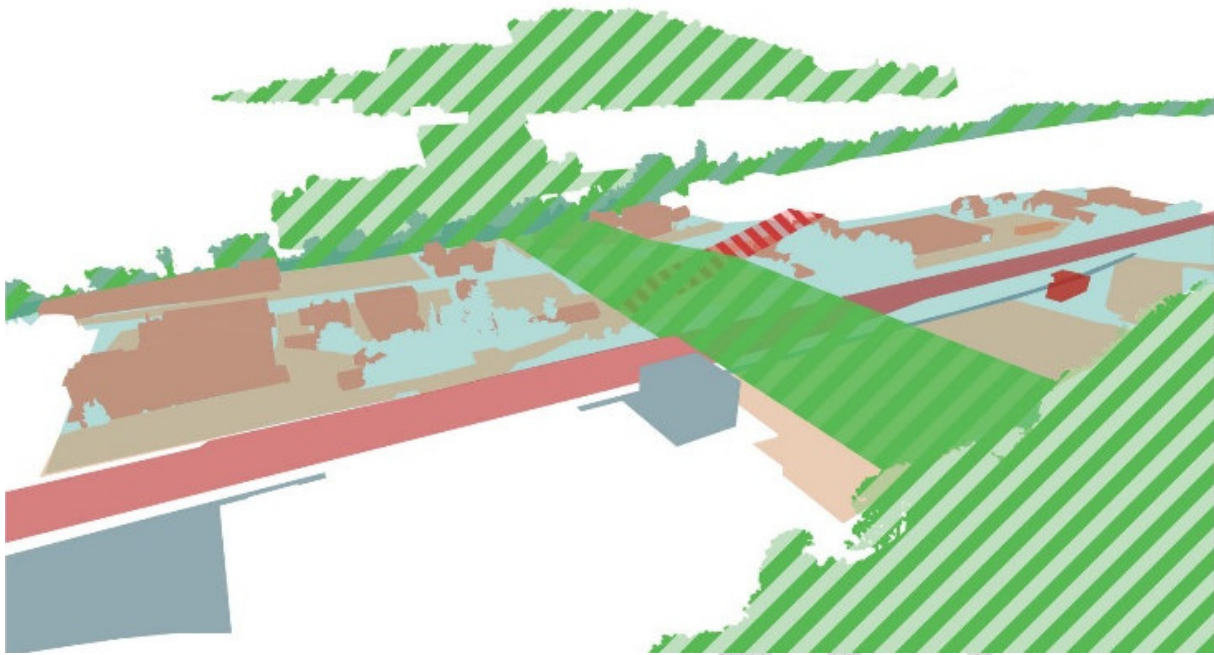


Abbildung 5: neue Grünverbindung, Auszug VIRIDITAS ANTE PORTAS – Bauausschusssitzung Schwäbisch Gmünd, Dipl. -Ing. Tom Macht

Die Bebauung kann Teil dieser markanten Grünstruktur werden. Dies bietet die Möglichkeit, den unterschiedlichen Nutzungen bauliche Platz einzuräumen, aber mit Konzepten von Fassadenbegrünung und vertikale Gärten zu kombinieren. Zwischen den Gebäuden vermittelt eine leichte Struktur, die als Skelett für eine Bepflanzung dient und in erster Linie Platz für (vertikale) Gärten oder grüne Aufenthaltszonen bietet. Auch Übergänge zwischen den Gebäudeteilen wären darin denkbar.

3. **Rad- und Fußgängerzentrierte Mobilität** ist eine der Grundlagen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils. Die überregionalen Radwege werden weiterentwickelt und mit der Stadt verknüpft während Mobilitätspunkte den Umstieg zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln unterstützen. Der ruhende Verkehr soll sich an bestimmten Stellen konzentrieren und dadurch im Quartier Platz für hochwertige Freiräume und Fußwege schaffen.
4. **Neue urbane Produktivität** soll Einzug in Gmünd halten. Die Grünräume und Dachflächen sollen auch als produktive Räume genutzt werden und Platz für urbane Landwirtschaft und Energieproduktion bieten.
5. **Nutzungsmischung** bildet die Basis für einen lebendigen Stadtteil. Deshalb sollen produzierende/verarbeitende Nutzungen mit Wohnen, Bildung, sozialen Einrichtungen, Büros, Gewerbe und Kultur kombiniert werden, nicht nur innerhalb eines Blocks, sondern auch innerhalb von Gebäuden. So lassen sich lebendige Erdgeschosszonen entwickeln, die im Sinne einer 15-Minuten-Stadt alle nötigen Funktionen bieten und den Fußverkehr und damit Begegnungen im öffentlichen Raum unterstützen.

1.3 Sanierungsziele

Dem Satzungsbeschluss gingen vorbereitende Untersuchungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, voraus. Diese haben bestätigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und funktionale Defizite sowohl im baulichen Bestand als auch in der Nutzungsstruktur sowie in den öffentlichen und privaten Freiräumen vorliegen.

Aus den festgestellten städtebaulichen Missständen ergeben sich folgende übergeordnete Sanierungsziele, welche im Rahmen der Mehrfachbeauftragung zu berücksichtigen sind:

- Etablierung einer städtebaulichen Scharnierfunktion zwischen Weststadt und Innenstadt
- Erlebarmachen der Rems
- Städtebauliche Adressbildung
- Nutzungsdurchmischungen mit vornehmlich geschlossener Bebauung
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenzter Brachflächen
- Schaffung von Wohnraum, insbesondere durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel sowie Erweiterung der vorhandenen Jugendmeile in das Gebiet
- Ergänzung des Angebots in Neubauten zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur mit passenden Raumkanten, unter Berücksichtigung von Ausbau und Aufwertung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Baulückenschließung. Partielle Neuordnung, Umnutzung und bauliche Nachverdichtung bisher ungenutzter Bereiche
- Soweit erforderlich, Rückbau nicht mehr zu erhaltenden Gebäude
- Schaffung von Dienstleistungs- und Gemeinschaftseinrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern nachhaltige Mobilität, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe und Energieeffizienz im Altbaubestand in den festgelegten Gebieten
- Aufwertung und Erweiterung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, insbesondere entlang der Rems
- Verbesserung der städtebaulichen Qualität durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen sowie Begrünungsmaßnahmen und die Möglichkeit dadurch Verbindungen von Nord nach Süd zu schaffen
- Verbesserung der Stellplatzsituation
- Verbesserung des Radverkehrsnetzes

2 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt zentral im Sanierungsgebiet und umfasst ca. 2 Hektar (nachfolgend in Rot dargestellt). Es handelt sich um die erste konkret zu entwickelnde Fläche innerhalb des Gesamtgebiets und nimmt damit eine besondere Rolle in der städtebaulichen Entwicklung ein.

Ziel ist es, den westlichen Stadteingang von Schwäbisch Gmünd als prägnanten Stadtraum auszubilden und als identitätsstiftenden Zugang zur Stadt zu stärken. Das Gebiet übernimmt eine wichtige Scharnierfunktion zwischen Innenstadt und Weststadt.

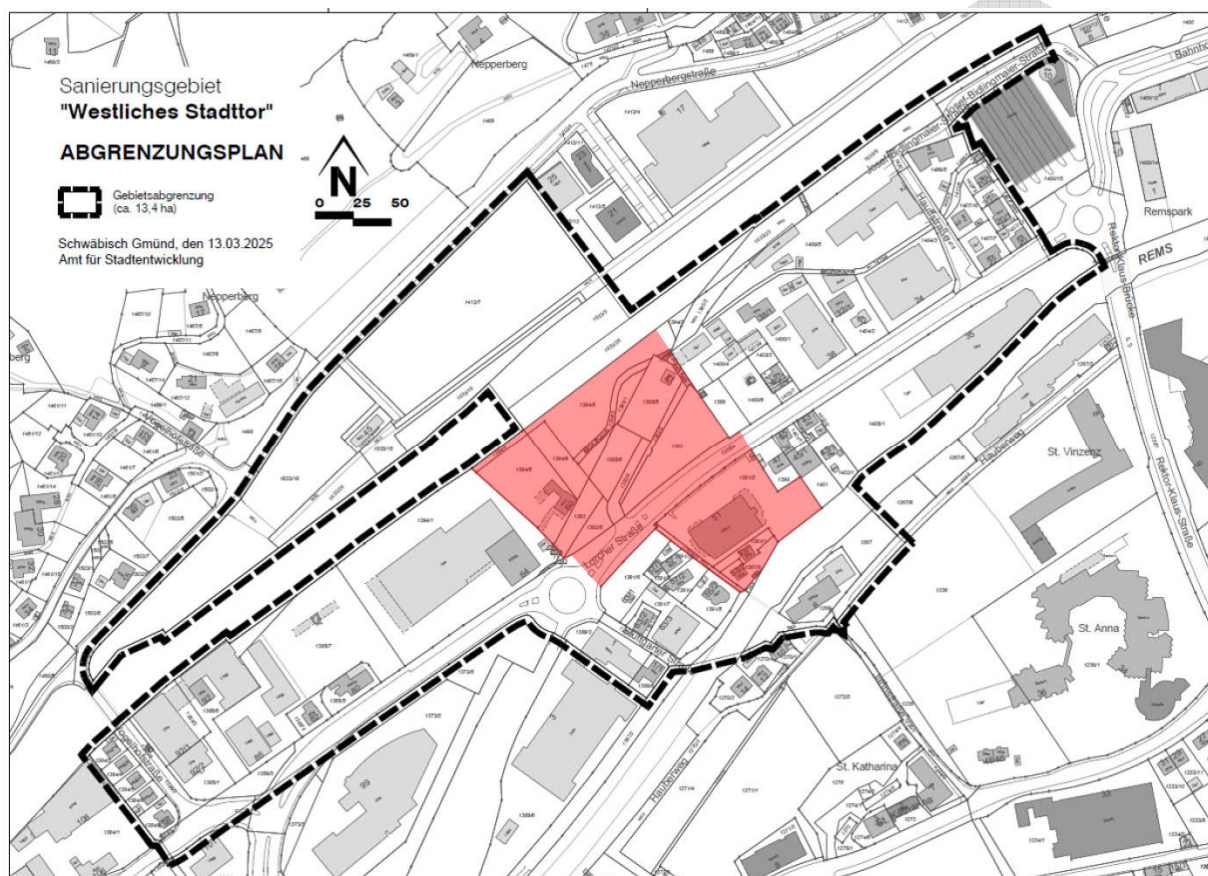


Abbildung 6: Markierung Planungsgebiet in Abgrenzungsplan „Westliches Stadttor“

Nördlich des Gebiets verlaufen Bahngleise, südlich grenzt die Rems an. Die Lorcher Straße durchschneidet das Gebiet und gliedert es in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Sie fungiert als Hauptverkehrsstraße und bildet auch die Anbindung an die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd. Bei einer Sperrung des Tunnels, dient die Lorcher Straße als Umgehung des Tunnels. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist im Grundsatz beizubehalten.

Gemäß der aktuellen Gebietsstruktur besteht eine Zufahrt von der Lorcher Straße in das nördliche Planungsgebiet. Zusätzliche oder veränderte Zufahrten können bei begründetem Bedarf vorgesehen bzw. ergänzt werden. (Vgl. Kapitel 4.3).

Der Gebäudebestand innerhalb des Bereichs soll abgebrochen werden. Das Planungsgebiet wird als baureife Fläche zur Verfügung gestellt. Einschränkungen und Vorgaben gemäß den [Kapiteln 4.3 und 4.4](#) sind zu beachten.

Das Gebiet ist verkehrsgünstig erschlossen. Der Bahnhof Schwäbisch Gmünd und der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) befinden sich in fußläufiger Entfernung östlich des Planungsgebiets. Die überregionale Anbindung erfolgt über die B29. Sie verläuft als Tunnelbauwerk unter dem Planungsgebiet.

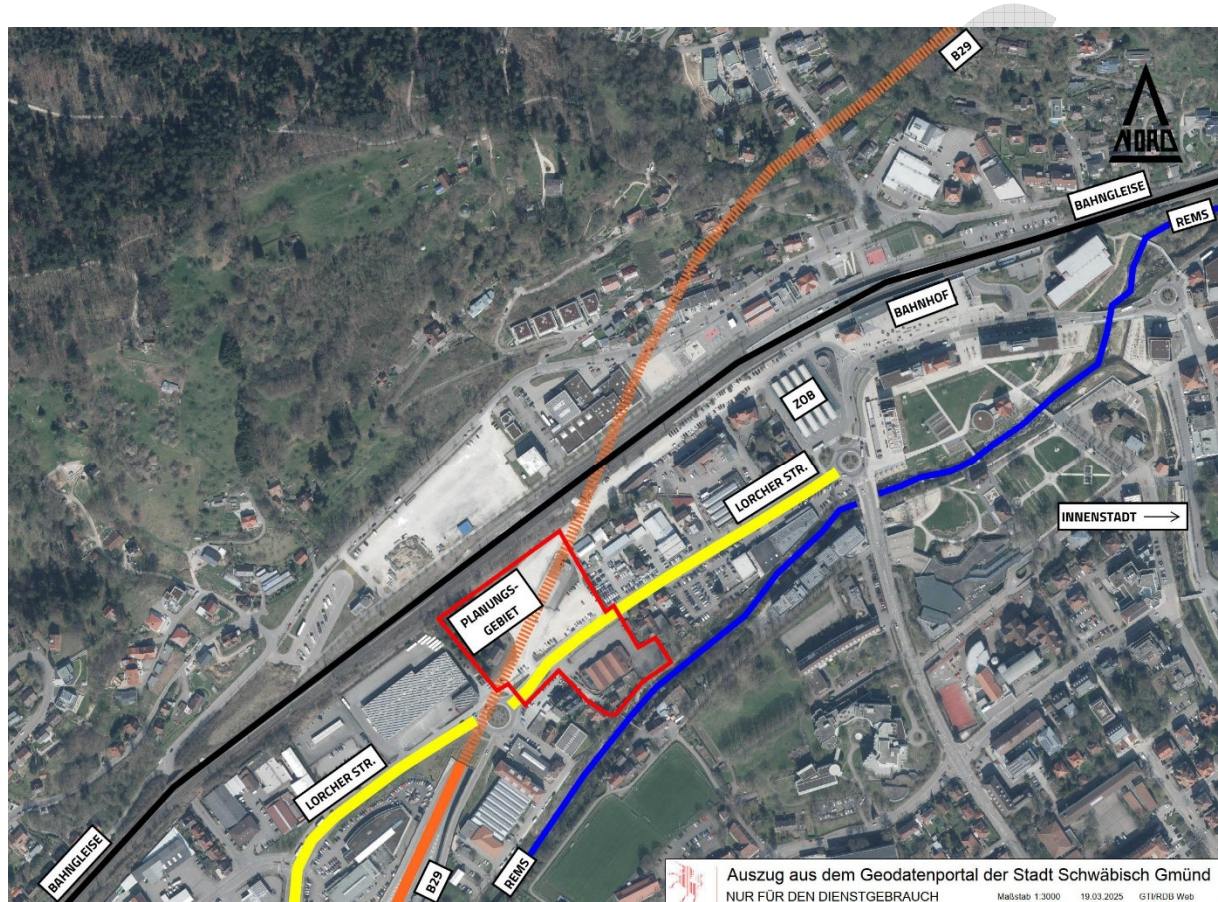


Abbildung 7: Luftbild mit Darstellung zentraler Infrastrukturen

3 PLANUNGSAUFGABE

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 Kindertagesstätte ist im Quartier perspektivisch einzuplanen und zu verorten.

Wirtschaftliche Aspekte sind zu berücksichtigen. Ebenso sind Anforderungen an Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Zukunftsfähigkeit in die Planung zu integrieren.

Eine Realisierung des Planungsgebiets ist in möglichen Bauabschnitten ist darzustellen.

Die einzelnen Aufgabenbestandteile werden in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

Die Anforderungen und Ziele im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet gemäß [Kapitel 1](#) sind bei der Bearbeitung der Aufgabe einzubeziehen.

Im Planungsgebiet befinden sich Flächen, die nicht über- bzw. unterbaut werden dürfen. Diese sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Rahmenbedingungen und Zwangspunkte in das Gesamtkonzept zu integrieren und gestalterisch einzubinden. Ziel ist eine qualitätsvolle Ausgestaltung dieser Flächen mit funktionalem und gestalterischem Mehrwert für das Quartier. Gleiches gilt für die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung sowie weitere Rahmenbedingungen.

Konkrete Anforderungen und Zwangspunkte sind in [Kapitel 4](#) beschrieben und innerhalb der Planungsaufgabe zu berücksichtigen.

3.1 Städtebauliches Konzept und Einbindung in den Gesamtkontext des Sanierungsgebiets – Ausbildung eines prägnanten Stadteingangs

Das städtebauliche Konzept ist in den Kontext des gesamten Sanierungsgebiets einzubinden und soll zur Weiterentwicklung eines zusammenhängenden Stadtraums beitragen. Dabei sind insbesondere die räumlichen Bezüge zur Innenstadt, zu den angrenzenden Quartieren sowie zur Rems zu berücksichtigen.

Die Anordnung und Dimensionierung der Baukörper sollen eine nachvollziehbare stadträumliche Struktur ausbilden und die Beziehungen zwischen Bebauung, Freiräumen und Nutzungen stärken.

Besondere Bedeutung kommt der Ausbildung eines klar lesbaren Stadteingangs zu. Er ist als klar gefasster, identitätsstiftender Stadtraum auszubilden. Ziel ist die Entwicklung einer räumlich wirksamen Eingangssituation, die die Ankunft in der Stadt markiert, Orientierung bietet und eine hohe stadträumliche Präsenz sowie Wiedererkennbarkeit entfaltet.

Der Stadteingang soll unter Bezugnahme auf die bestehende räumliche Identität „Schwäbisch Gmünds als Stadt der Türme“ (vgl. Kapitel 1.1.6) durch eine bauliche Setzung mit Torcharakter ausgebildet werden. Diese soll durch „Zwillingstürme“ formuliert werden und damit den Auftakt ins Quartier bilden. Der Stadteingang ist als städtebaulicher Hochpunkt auszubilden.

Die konkrete Ausformulierung des Torbegriffs bleibt dabei offen. Denkbar sind beispielsweise:

- gespiegelte Baukörper, die einen klar definierten Stadteingang rahmen,
- bauliche Überlagerungen (z. B. Brückenelemente), die beide Seiten verbinden und den Torcharakter verstärken,
- gezielt eingesetzte Lichtkonzepte zur Akzentuierung der Eingangssituation, insbesondere in den Abendstunden.

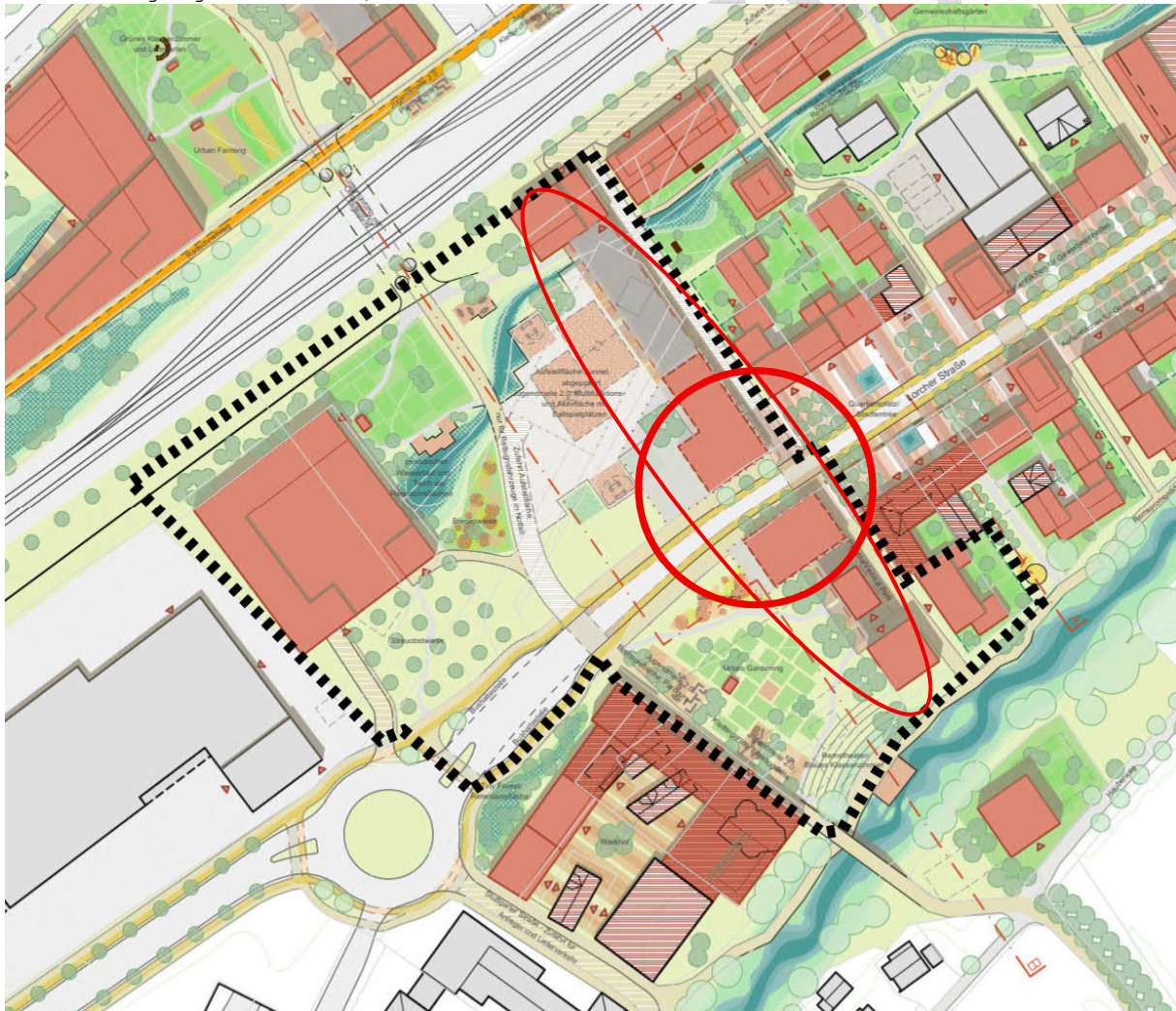


Abbildung 8: Ausschnitt Rahmenplan

Die konkrete Lage der Baukörper – nördlich und / oder südlich der Lorcher Straße – ist im Rahmen der Mehrfachbeauftragung konzeptionell zu untersuchen und zu begründen.

Die Anzahl der Geschosse ist grundsätzlich frei wählbar. Die Hochhausgrenze gemäß Landesbauordnung (LBO) soll nicht überschritten werden.

Die weitere Bebauung im Quartier ist in ihrer Höhenentwicklung untergeordnet auszubilden und soll sich gegenüber dem Torgebäude deutlich zurücknehmen.

Die beschriebene bauliche Ausformulierung soll funktional durch die Nutzung eines Ärzte- und Verwaltungszentrums belegt werden. (vgl. Kapitel 3.2). Die stadträumliche Setzung als Tor zum Quartier ist dabei mit den funktionalen und organisatorischen Anforderungen dieser Nutzung in Einklang zu bringen, sodass eine prägnante und zugleich schlüssige Lösung entsteht.

Weitere Nutzungen und funktionale Anforderungen

Im Planungsgebiet sind neben dem Ärzte- und Verwaltungszentrum weitere Nutzungen vorzusehen. Diese sind in Kapitel 3.2 beschrieben.

Die Anordnung aller Nutzungen ist funktional schlüssig zu entwickeln und in den städtebaulichen Zusammenhang zu integrieren.

Die Anforderungen an Quartierserschließung und Freiraumgestaltung sind in Kapitel 3.4 definiert.

3.2 Ärzte- und Verwaltungszentrum

Gefordert wird ein konsistentes Gebäudekonzept, das medizinische Nutzungen, Büro- und Verwaltungsflächen sowie ergänzende Dienstleistungen in einer klar strukturierten und wirtschaftlich tragfähigen Gebäudestruktur bündelt.

Ziel ist eine effiziente Flächenorganisation, die den spezifischen Anforderungen medizinischer Nutzungen gerecht wird und zugleich langfristige Flexibilität und Anpassungsfähigkeit ermöglicht. Der Entwurf hat dabei funktionale, wirtschaftliche und betriebliche Belange zu berücksichtigen.

Die Fertigstellung des Zentrums ist bis Mitte 2029 vorgesehen (siehe Kapitel 3.6).

Nutzungsprogramm und funktionale Anforderungen

Für das Ärzte- und Verwaltungszentrum wurde im Rahmen einer Bedarfserhebung ein Gesamtflächenbedarf von rund 9.100 m² Nutzfläche (NUF) ermittelt.

Das aktuell vorgesehene Flächenprogramm gliedert sich in folgende Nutzungsbausteine:

Nutzung	NUF (m²)	Bemerkung
Apotheke	250	Erdgeschoss
Sanitätshaus	300	Erdgeschoss
Bäckerei/Cafe	150	Erdgeschoss
Arztpraxen	4.600	
Physiotherapie	1.250	
Logopädie	150	
Büro / Verwaltung	2.400	
Gesamt	9.100	

Abbildung 9: Flächennutzungsprogramm

Ergänzend können weitere Angebote vorgesehen werden (z. B. Reformhaus oder vergleichbare Nutzungen), sofern diese zur funktionalen Ergänzung beitragen und sich in das Gesamtkonzept integrieren lassen.

Die publikumsintensiven Nutzungen sind im EG vorzusehen. Sie sollen zur Belegung des öffentlichen Raums beitragen und die Adressbildung am Stadteingang stärken und zugleich einen funktionalen Mehrwert für Besucherinnen und Besucher des Ärztehauses bieten. Die Erdgeschossbereiche sind so zu konzipieren, dass sie auch als Aufenthalts- und Wartezonen zwischen Arztterminen genutzt werden können und eine unmittelbare Versorgung im Anschluss an einen Termin ermöglichen.

Die Gebäudestruktur ist so zu entwickeln, dass sie eine langfristige Nutzung sowie eine hohe Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Anforderungen im Gesundheits- und Verwaltungsbereich ermöglicht. Gefordert wird eine strukturierte Grundrissorganisation mit maximierter Flächeneffizienz (BGF/NUF) (siehe Kapitel 3.7). und eine funktional schlüssige Anordnung der einzelnen Nutzungsbereiche mit klarer und barrierefreier Erschließung sowie nachvollziehbarer Besucherführung.

Erschließung und Stellplätze

Eine einfache und direkte Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten (Fuß-, Rad-, Kfz-Verkehr sowie ÖPNV) ist zu gewährleisten. (Vgl. Kapitel 3.4)

Die Erschließung für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge ist sicherzustellen. Hierfür ist eine geeignete Vorfahrt bzw. Aufstellfläche in unmittelbarer Nähe der Eingangsbereiche vorzusehen.

Ebenso ist eine funktional angeordnete Anlieferzone für das Ärzte- und Verwaltungszentrum zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich in der Parkgarage unterzubringen, die als Quartiersgarage fungiert. (Vgl. Kapitel 3.3.1) Sie sind entsprechend der vorgesehenen Nutzungen und unter Berücksichtigung der

geltenden rechtlichen Vorgaben ermittelt und werden im genannten Kapitel quantifiziert. Bei erweiterten Nutzungen ist eine Anpassung entsprechend zu berücksichtigen.

Ergänzend sind in unmittelbarer Nähe der Eingangsbereiche gut erreichbare Stellplätze vorzusehen, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen sowie für Kurzzeitparker (z. B. Bring- und Abholverkehre, Kundenfrequenz der publikumsorientierten Nutzungen). Eine vorgesehene Anzahl ist vom Planer darzustellen und zu begründen. Eine angemessene Anzahl an Fahrradstellplätzen in Gebäudenähe ist im Entwurf darzustellen. Ergänzend können weitere Mobilitätsangebote (z. B. Sharing-Angebote) vorgesehen werden.

Bauweise, Nachhaltigkeit

Es ist eine begründete Aussage zur geplanten Bauweise zu treffen. Dies umfasst insbesondere Aspekte der Materialität und Konstruktion in Verbindung mit der gestalterischen Ausformulierung.

Die Bauweise ist unter Berücksichtigung nachhaltiger und ressourcenschonender Kriterien zu entwickeln. Hierzu zählen insbesondere ein klimafreundlicher Materialeinsatz, eine energieeffiziente Bauweise sowie die Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes, einschließlich Rückbau- und Recyclingfähigkeit.

Es wird mindestens ein energetischer Standard entsprechend Effizienzhaus 40 (EH 40) angestrebt.

Ergänzend sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung des Mikroklimas zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere geeignete Verschattungsmaßnahmen, die Integration von Gebäudebegrünung (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) sowie ein sensibler Umgang hinsichtlich klimatischen Bedingungen Überhitzungsschutz.

Weiterführende Angaben sind dem [Kapitel 3.5](#) zu entnehmen

3.3 Ergänzende Nutzungen im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet sind ergänzende Nutzungen in Form einer Parkgarage, einer Kindertagesstätte sowie von Wohnnutzungen vorzusehen und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

3.3.1 Parkgarage

Die Parkgarage fungiert als Quartiersgarage und ist mit integriertem Mobilitätshub vorzusehen. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr weitgehend zu bündeln und die öffentlichen Räume im Quartier zu entlasten.

Städtebauliche Einbindung, Lage und Erschließung

Die Parkgarage ist in das städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren und so zu positionieren, dass eine logische Zuordnung zu den Nutzungen im Quartier entsteht sowie eine klare räumliche Struktur im Quartier unterstützt wird.

Sie ist grundsätzlich als Tiefgarage vorzusehen. (Teilweise) Oberirdische Anordnungen sind möglich, sofern diese funktional begründet und städtebaulich integrierbar sind.

Eine einfache, gut auffindbare und barrierefreie Erreichbarkeit ist sicherzustellen. Die Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten (Fuß-, Rad-, Kfz-Verkehr) ist im Entwurf nachvollziehbar darzustellen. Die Wegebeziehungen zwischen Parkgarage, Ärzte- und Verwaltungszentrum sowie den weiteren Quartiersbausteinen sind funktional schlüssig und möglichst direkt auszubilden. Auf eine niederschwellige Erreichbarkeit – insbesondere des Ärzte- und Verwaltungszentrums – ist zu achten. Die Zufahrt ist funktional sinnvoll zu positionieren und klar ablesbar auszubilden.

Bauweise, Wirtschaftlichkeit

Die Parkgarage ist in einem wirtschaftlichen und einfach umsetzbaren Ausbaustandard zu planen. Ziel ist eine kosten- und flächeneffiziente Lösung.

Eine Aufteilung der Parkgarage auf mehrere Standorte ist zulässig, sofern diese funktional schlüssig sowie wirtschaftlich und betrieblich plausibel ist.

Bei einer oberirdischen Bauweise sind eine Umsetzung in Modul-, Systembauweise wie auch Hybridlösungen denkbar, um flexibel auf Anforderungen reagieren zu können.

Stellplätze und Nachweis

Gemäß vorliegendem Nutzungsprogramm und unter Berücksichtigung eines ÖPNV-Faktors sind mindestens 170 PKW-Stellplätze in der Parkgarage nachzuweisen. Die gebäudenahen Stellplätze des Ärzte- und Verwaltungszentrums gemäß Kapitel 3.2 sind zusätzlich zu vorzusehen.

Sofern zusätzliche Nutzungen (z. B. Wohnen oder weitere Quartiersbausteine) vorgesehen werden, ist der daraus resultierende Mehrbedarf an Stellplätzen entsprechend zu berücksichtigen. Die Angaben zur Ermittlung können dem Kapitel 4.2 entnommen werden.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind gemäß den geltenden Regelwerken zu ermitteln und darzustellen. Alternativ ist denkbar Fahrräder in unmittelbarer Nähe der Nutzungen unterzubringen.

Mobilitätshub

Ergänzende Mobilitätsangebote sind konzeptionell vorzusehen und können flexibel innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld der Parkgarage angeordnet werden.

Mögliche Bausteine sind insbesondere:

- Fahrradabstellanlagen, ggf. mit ergänzenden Serviceangeboten,
- Sharing-Angebote (z. B. Carsharing, Bikesharing, E-Scooter)
- weitere innovative Mobilitätsangebote.

Die konkrete Ausgestaltung ist offen zu entwickeln, sie soll ein zukunftsfähiges, ganzheitliches Mobilitätskonzept unterstützen.

Erweiterung und Zukunftsfähigkeit

Im Hinblick auf die Entwicklung angrenzender Quartiersbereiche ist eine Erweiterbarkeit der Parkgarage bzw. der Garagen um ca. 100 Stellplätze vorzusehen und konzeptionell darzustellen.

Mögliche Erweiterungsstandorte sind logisch an die angrenzenden Bereiche des Sanierungsgebiets anzubinden und entsprechend zu positionieren. Dabei ist insbesondere auf eine funktional sinnvolle und gut erreichbare Lage zu achten.

Mit Begründung können auch planungsgebietsübergreifende Lösungen in Betracht gezogen werden.

3.3.2 KiTa

Im Planungsgebiet ist eine zweigruppige Kindertagesstätte gemäß den Vorgaben der KiTavo BW zu integrieren. Die hierfür erforderlichen Flächen sowie die zugehörigen Freianlagen sind entsprechend den einschlägigen fachlichen und gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Weitergehende standortbezogene Vorgaben bestehen nicht. Die Verortung innerhalb des Gebiets ist frei wählbar.

3.3.3 Wohnnutzung

Die Integration zusätzlicher Wohnnutzungen ist ausdrücklich erwünscht und im Entwurf darzustellen. Die Verortung hat konzeptionell schlüssig im Gesamtkonzept zu erfolgen. Der Umfang ist so zu bemessen, dass eine städtebaulich verträgliche und funktional sinnvolle Einbindung in das Quartier gewährleistet ist.

3.4 Quartierserschließung und Freiraumstruktur

Erschließung und Freiraumgestaltung bestimmen maßgeblich die funktionale Organisation und die räumliche Qualität des Quartiers.

Ziel ist ein klar strukturiertes, durchgängiges und gut vernetztes Gefüge mit einer qualitätsvollen und funktionalen Wegeführung sowie einer leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Umfeld. Ebenso sind Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Die gestalterische Ausformulierung des Freiraums unter Einbeziehung der Rems bildet dabei einen zentralen Bestandteil der Aufgabe. Die auf Grundlage des European 16-Wettbewerbs-Siegerentwurfs formulierten Grundlagen (vgl. Kapitel 1.2) sind dabei als Ausgangspunkt für die gestalterische Ausarbeitung zu berücksichtigen.

Die Erschließung ist so zu organisieren, dass eine intuitive Orientierung sowie kurze und funktionale Wegebeziehungen im Quartier.

Grün-Blaue Verbindung und Grüner Wall

Die Grün-Blaue Verbindung bildet das grundlegende Gerüst, an dem sich die städtebauliche Entwicklung des Quartiers orientiert. Eine durchgehende Grünstruktur vom nördlichen zum südlichen Hang der Rems verknüpft nicht nur das neue Quartier mit der Weststadt, sondern verbindet zugleich die bestehenden Grünräume miteinander. Dabei wird das „Grüne Band“ der Landesgartenschau aufgegriffen und räumlich weitergeführt. Als landschaftliches und stadträumliches Element übernimmt sie sowohl funktionale als auch identitätsstiftende Aufgaben.



Abbildung 10: Entstehende Quartiere, Auszug VIRIDITAS ANTE PORTAS – Bauausschusssitzung Schwäbisch Gmünd, Dipl. -Ing. Tom Macht

Einbindung der Rems, Freiräume und Aufenthaltsqualität

Ziel ist es, die Rems als prägenden Landschaftsraum stärker erlebbar zu machen und in die stadträumliche Entwicklung zu integrieren. Die Einbindung der Rems ist dabei nicht nur als landschaftliches Element zu verstehen, sondern als identitätsstiftender Bestandteil des Freiraumgefüges, der das Quartier mit dem übergeordneten Natur- und Erholungsraum verknüpft und dessen besondere Lagequalität erlebbar und nutzbar macht.

Hierzu sind qualitätsvolle Zugänge zum Wasser vorzusehen, die sowohl funktional als auch gestalterisch überzeugen und eine unmittelbare Annäherung an den Fluss ermöglichen. Ergänzend sollen attraktive Aufenthalts- und Verweilbereiche im Uferbereich entstehen, die unterschiedliche Nutzungsangebote unterstützen.



Abbildung 11: Umgestalteter Josefsbach in Schwäbisch Gmünd

Grundsätzlich sind die Freiräume im Quartier als vielfältige, gut nutzbare und qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche zu entwickeln. Dabei sind unterschiedliche Nutzungsansprüche zu berücksichtigen und räumlich differenzierte Angebote zu schaffen.

Neben linearen Grünstrukturen sind auch punktuelle Aufenthaltsbereiche, Platzsituationen und nutzbare Freiflächen vorzusehen, die zur Belebung des Quartiers beitragen und eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten. Die Freiräume sind in ihrer Gestaltung eng mit den angrenzenden Nutzungen sowie der Wegeführung zu verknüpfen.

Zur Aktivierung der Freiräume sind unterschiedliche Nutzungen und Elemente vorzusehen. Hierzu können beispielsweise Kinderspielangebote, Bewegungs- und Sportelemente, Wasserelemente, Aufenthalts- und Verweilbereiche oder auch Kunstinstallationen vorgesehen werden. Konzeptionelle Vorschläge sind ausdrücklich erwünscht.

Aspekte der Klimaanpassung und klimaaktiven Gestaltung sind dabei zu berücksichtigen und in die Freiraumkonzeption zu integrieren.

Nordwestlich des Planungsgebiets wurde mit der sogenannten „Jugendmeile“ am Bahnhof bereits ein qualitativvoller Freiraum realisiert. Gestalterische Ansätze und Nutzungsangebote sollen – sofern sinnvoll und übertragbar – in die Planung einbezogen werden.



Abbildung 12: Rahmenplan

VOR



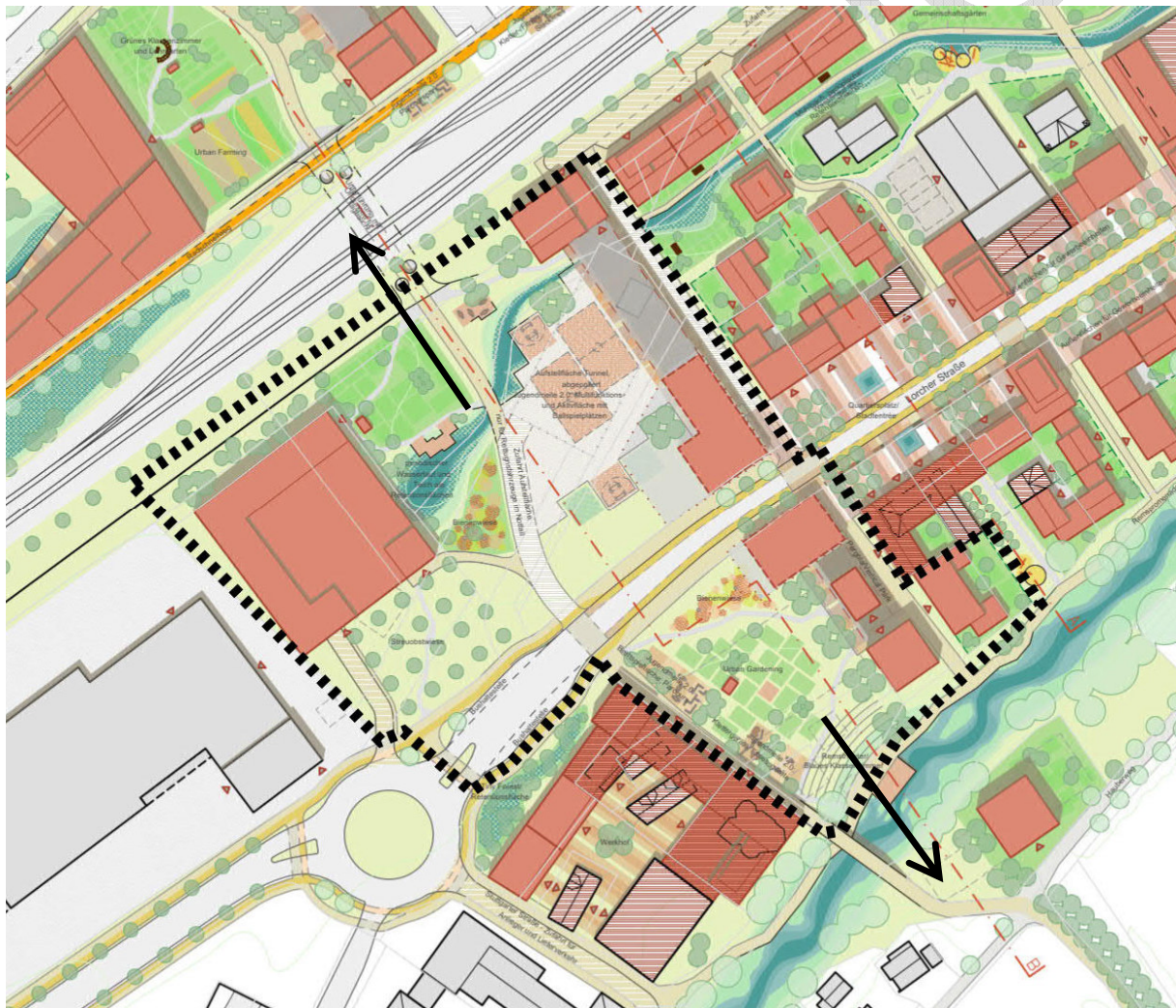
Abbildung 13: Jugendmeile Schwäbisch Gmünd

Übergeordnete Erschließung

Da sich die Gestaltung der Grünflächen über das gesamte Sanierungsgebiet erstreckt und nicht auf den ersten Planungsabschnitt beschränkt ist, ist die frühzeitige Berücksichtigung zukünftiger Verbindungen zwischen den Quartiersbereichen von zentraler Bedeutung.

Ziel ist es, sowohl in Richtung Norden über die Bahngleise als auch in Richtung Süden zur Rems schlüssige Verknüpfungen zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Aufgabe ist dabei nicht die konkrete Ausgestaltung der Anbindungen zu entwickeln, sondern die Voraussetzungen für eine spätere Umsetzung zu schaffen.

Hierfür ist eine geeignete Anschlussstelle vorzusehen, die perspektivisch eine ober- oder unterirdische Verbindung ermöglicht und eine direkte, gut auffindbare Erreichbarkeit sicherstellt. Die Einbindung hat funktional



schlüssig und gestalterisch sensibel in die Grün- und Freiraumstruktur zu erfolgen.

Abbildung 12: Ausschnitt Rahmenplan

Rad- und Fußwegeverbindungen

Innerhalb des Quartiers ist ein zusammenhängendes, gut orientierbares und barrierefreies Netz aus Fuß- und Radwegen zu entwickeln. Die Wege sind funktional schlüssig, möglichst direkt und mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden.

Besondere Bedeutung kommt der klaren Führung der Wegebeziehungen zwischen den zentralen Nutzungen sowie den angrenzenden Stadträumen zu. Die Durchwegung soll eine intuitive Orientierung ermöglichen und kurze, attraktive Verbindungen innerhalb des Quartiers gewährleisten.

Die Anbindung an die umliegenden Quartiere sowie an zentrale Ziele wie den Bahnhof, den ZOB und die Innenstadt ist sicherzustellen. Insbesondere ist eine direkte und gut wahrnehmbare Verbindung in Richtung Remspark und Innenstadt auszubilden.

Die Integration der übergeordneten Radwegeverbindungen erfolgt auf Grundlage der bestehenden Planungen der Stadt Schwäbisch Gmünd (vgl. Kapitel 4.6) und ist im Entwurf entsprechend zu berücksichtigen. Ziel ist eine sichere, durchgängige und klar geführte Einbindung in das bestehende Radwegenetz.

ÖPNV

Für den öffentlichen Verkehr ist entlang der Lorcher Straße eine neue Bushaltestelle (in beide Richtungen) vorzusehen, die eine angemessene Anbindung des Quartiers gewährleistet.

Die Anforderungen an Lage und Ausgestaltung der Haltestelle sind dem Kapitel 4.7 zu entnehmen.

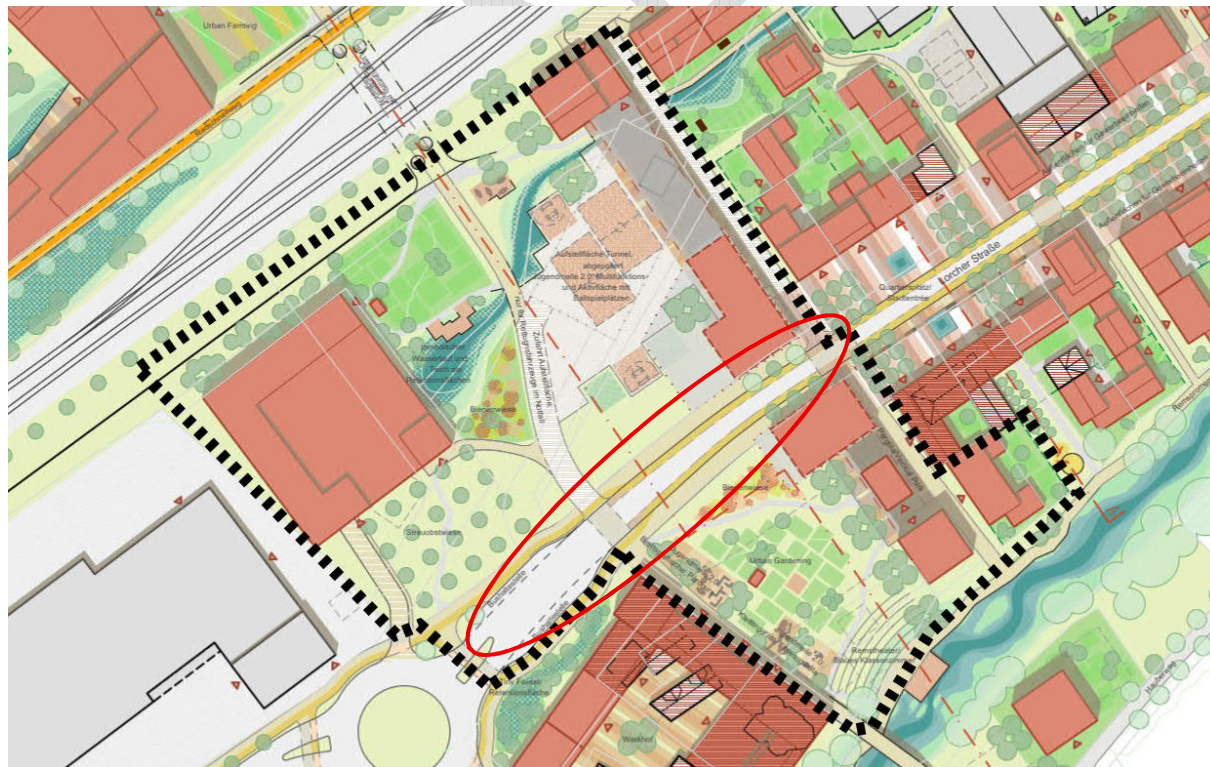


Abbildung 13: Ausschnitt Rahmenplan

3.5 Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Zukunftsfähigkeit

Bei der Bearbeitung der Planungsaufgabe sind die Aspekte gemäß Überschrift zu berücksichtigen und nachvollziehbar darzustellen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen müssen funktional schlüssig, wirtschaftlich umsetzbar und langfristig wirksam sein.

Ressourcen und Flächeneffizienz

Ein ressourcenschonender Umgang mit Flächen und Baukörpern ist anzustreben. Dies umfasst insbesondere:

- Flächensparende und kompakte Bauweise zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Mehrfachnutzung von Flächen
- funktionale Überlagerungen und Aktivierung von Erdgeschosszonen
- langlebige, flexible, kreislauffähige Strukturen

Klimaanpassung und Freiraum

Zur Reduzierung klimatischer Belastungen sind geeignete Maßnahmen in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Hierzu zählen insbesondere:

- Verschattung durch Bäume, Vegetation und bauliche Elemente
- Begrünung von Freiräumen und Gebäuden (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung)
- integriertes Regenwassermanagement (bspw. Retention, Versickerung, oberirdische Führung im Sinne der „Schwammstadt“)
- Minimierung befestigter Flächen sowie qualitätsvolle Gestaltung unversiegelter Bereiche

Innovation und Zukunftsfähigkeit

Es werden innovative und zugleich realisierbare Ansätze zur nachhaltigen Quartiersentwicklung erwartet. Hierzu zählen insbesondere:

- anpassungsfähige und umnutzbare Strukturen
- Integration zukunftsorientierter Nutzungsbausteine (z. B. produktive Freiräume, Energieerzeugung)
- Berücksichtigung sich verändernder Anforderungen an Nutzung, Mobilität und Klima

Obenstehende Auflistungen sind nicht abschließend. Weiterführende und innovative Ansätze sind ausdrücklich erwünscht. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in ihrer Funktionsweise und Umsetzbarkeit plausibel darzustellen. Reine Konzeptideen ohne erkennbare Realisierbarkeit werden nicht berücksichtigt.

3.6 Bauabschnittsbildung, Terminrahmen

Ein wesentliches Projektziel ist die bauliche Fertigstellung des Ärzte- und Verwaltungszentrums bis Ende 2029. Die Gesamtfertigstellung des Planungsgebiets wird bis Ende 2031 angestrebt.

Zur Entwicklung des gesamten Planungsgebiets ist eine Umsetzung in Bauabschnitten vorzusehen.

Die Bauabschnitte sind so zu konzipieren, dass sie jeweils funktional und erschließungstechnisch eigenständig funktionieren. Insbesondere ist sicherzustellen, dass der erste Bauabschnitt (Ärzte- und Verwaltungszentrum) unabhängig von weiteren Entwicklungsstufen vollständig umsetzbar und funktionsfähig ist.

Die jeweils im Baufortschritt erforderlichen Stellplätze sind bauabschnittsscharf nachzuweisen. Interimslösungen sind zulässig.

Die Freianlagen sind in ihrer Umsetzung sinnvoll den jeweiligen Bauabschnitten zuzuordnen.

Erforderliche Planungszeiträume vor Baubeginn sind zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen zum jeweiligen Baubeginn baureif zur Verfügung stehen. Eventuelle Risiken wie Bodenkontaminationen sind im Rahmen der vorliegenden Aufgabe nicht zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen ist eine schlüssige, realistische und funktional umsetzbare Bauabschnittsbildung für die Entwicklung des Planungsgebiets zu entwickeln. Die Bauabschnittsbildung kann nach eigener konzeptioneller Logik erfolgen. Eine Terminstrategie ist vorzuschlagen.

Die Abgrenzung der Bauabschnitte sowie die Zuordnung von Freianlagen und Stellplätzen sind im Lageplan darzustellen. Die Realisierbarkeit ist unter Berücksichtigung der Grundstücks- und Erschließungssituation zu erläutern. Dabei sind eine durchgängig funktionierende Erschließung sowie eine sichere und konfliktarme Zufahrbarkeit in allen Bauphasen sicherzustellen. Einschränkungen bereits realisierter oder in Betrieb befindlicher Bauabschnitte sind möglichst zu vermeiden.

3.7 Wirtschaftlichkeit

Bei der Entwicklung der baulichen Nutzungen im Planungsgebiet wird eine hohe Flächeneffizienz erwartet. Diese ist insbesondere durch eine kompakte Bauweise, eine wirtschaftliche Erschließungsstruktur sowie minimierte Verkehrsflächenanteile innerhalb der Gebäude zu erreichen.

Das Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche (NUF/BGF) ist für das Ärzte- und Verwaltungszentrum konkret darzustellen. (Eintragung in Anlage XY). Hohe Flächeneffizienzen werden positiv bewertet. Orientierende Kennzahlen sind dem Kapitel 4.12 zu entnehmen.

Orientierende Kennwerte zu Baukosten können ebenfalls dem Kapitel 4.12 entnommen werden. Sie sind gemäß Eintragung in Anlage XY zu plausibilisieren.

4 RAHMENBEDINGUNGEN ZUR PLANUNGSAUFGABE

4.1 Rahmenplan, GRZ/GFZ

Der Rahmenplan bildet die konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung des Gebiets (Anlage XY). Er stellt lediglich einen orientierenden Vorschlag für die städtebauliche Struktur, die Gebäudeanordnung sowie die Freiraumentwicklung dar.

Abweichungen sind ausdrücklich möglich, sofern sie den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen und nachvollziehbar begründet werden. Dies betrifft sowohl die im Plan dargestellte Lage der Gebäude als auch deren Geschossigkeit und Kubatur.

Konkrete Festsetzungen zu GRZ und GFZ werden nicht getroffen. Diese sind im Entwurf im Sinne eines stimmigen städtebaulichen Maßes im Kontext des Gesamtgebiets zu entwickeln und zu begründen.

Die in den Kapiteln 1-3 formulierten Zielsetzungen und Anforderungen sind zu beachten. Ebenso sind die in diesem Kapitel beschriebenen Rahmenbedingungen verbindlich zu berücksichtigen.

4.2 Stellplatzermittlung

Angaben zur ergänzen: Herangehensweise zur Ermittlung + Angabe ÖPNV-Faktor

Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind gemäß den geltenden Regelwerken zu ermitteln und darzustellen. Alternativ ist denkbar Fahrräder in unmittelbarer Nähe der Nutzungen unterzubringen.

4.3 Überbaubaren Flächen und Einschränkungen / Abgrenzungsplan

Im Planungsgebiet sind Flächen mit unterschiedlichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten vorhanden. Die Abgrenzung der überbaubaren sowie der eingeschränkt bzw. nicht über- oder unterbaubaren Bereiche ist untenstehenden Übersichtsplan (Anlage XX) zu entnehmen.

Dabei wird unterschieden in:

- uneingeschränkt überbaubare Flächen
- eingeschränkt über- bzw. unterbaubare Flächen
- nicht über- und unterbaubare Flächen

In den nicht über- bzw. unterbaubaren Bereichen sind bauliche Anlagen unzulässig. Diese Flächen sind als Freiräume auszubilden.

In den eingeschränkt über- bzw. unterbaubaren Bereichen sind bauliche Nutzungen grundsätzlich möglich, sofern keine Beeinträchtigung bestehender Infrastruktur erfolgt und geeignete konstruktive Lösungen nachgewiesen werden.

Das südliche Flurstück 1397/8 (Gebäudehausnummer 53/2) ist derzeit als nicht überbaubar eingestuft. Eine Überbauung kann perspektivisch im Rahmen eines späteren Bauabschnitts geprüft werden.

4.4 Tunnelbauwerk und Rettungszugang

Unter dem nördlichen Bereich des Planungsgebiets verläuft die B29 als Tunnelbauwerk (Einhorntunnel). In den betroffenen Bereichen bestehen Einschränkungen hinsichtlich Überbauung und Unterbauung.

Gemäß den geltenden Vorgaben ist im Bereich des Tunnels ein Schutzstreifen zu berücksichtigen (20 m beidseits des Tunnelbauwerks), in dem bauliche Eingriffe nur eingeschränkt bzw. nicht zulässig sind. Bauliche Maßnahmen dürfen die Standsicherheit sowie den Betrieb des Tunnelbauwerks nicht beeinträchtigen.

Der Wartungs- und Rettungszugang zum Tunnel ist dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Anfahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge ist sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen und Erschließungen sind freizuhalten und in der Planung zu berücksichtigen.

Die konkreten Abgrenzungen und Einschränkungen sind Kapitel 4.3 sowie den zugehörigen Anlagen XY zu entnehmen.



Abbildung 14: Tunnelbauwerk

4.5 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Das bestehende Verkehrskonzept sowie die grundlegende Verkehrsführung sind im Wesentlichen beizubehalten. Anpassungen sollen sich auf notwendige Ergänzungen und funktionale Optimierungen im Planungsgebiet beschränken.

Die Führung und Lage der Lorcher Straße bleiben unverändert. Die Anbindung und Erschließung des Quartiers sind darauf abzustimmen.

Die Anforderungen an die Erreichbarkeiten im Quartier, insbesondere für den motorisierten Verkehr sowie für Rettungs- und Servicefahrzeuge, sind zu berücksichtigen.

Gemäß der aktuellen Gebietsstruktur besteht eine Zufahrt von der Lorcher Straße in das nördliche Planungsgebiet. Ergänzungen oder Anpassungen der Zufahrbarkeit sind grundsätzlich möglich, sofern diese funktional schlüssig und nachvollziehbar begründet sind.

Eine Zufahrt zum südlichen Planungsgebiet ist derzeit nicht vorgesehen, kann jedoch bei entsprechendem und begründetem Bedarf ergänzt werden.

Der entsprechende Nachweis ist jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Kapitel 4.3 zu führen.

4.6 Radverkehrsnetz

Eine übergeordnete Planung eines Radwegenetzes seitens der Stadt Schwäbisch Gmünd liegt vor und ist bei Planung zu berücksichtigen (Anlage XY). Bauliche Anforderungen an Radwege sind ebenfalls formuliert und der Anlage zu entnehmen.

4.7 ÖPNV

Entlang der Lorcher Straße ist die Errichtung einer neuen Bushaltestelle (in beide Richtungen) vorzusehen, die eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr sicherstellt und das Quartier angemessen erschließt.

Bauliche Anforderungen von Bushaltestellen (Barrierefreiheit) sind der Anlage XX zu entnehmen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Bestandssituation

Eine koordinierter Leitungsplan des Bestands ist als Anlage XX beigelegt und in der Planung entsprechend zu beachten.



Abbildung 16: Auszug Geodatenportal Kataster mit Leitungen

Stromversorgung / Trafostation

Für den zu erwartenden Nutzungsbedarf im Planungsgebiet ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort ist im Rahmen der Planung zu entwickeln und schlüssig in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- geeignete Erschließung und Zugänglichkeit
- Einhaltung erforderlicher Abstände zu Bebauung
- Integration in Gebäude oder Freiraum (z. B. als bauliches oder landschaftliches Element)

Folgende bauliche Vorgaben sind zu beachten: 2,50m x 3,00m x 1,50m > L,B,H zu ergänzen + erforderliche Anfahrbarkeit und Abstandsflächen

Wasser/Abwasser

Entlang der Rems verlaufen bestehende Abwasserkanäle, die grundsätzlich Potenzial zur Nutzung von Abwasserwärme bieten.

In Verbindung mit einer möglichen Energieversorgung (z. B. Wärmepumpenlösung) kann hieraus ein Ansatz für eine nachhaltige Energieversorgung des Quartiers entwickelt werden.

Ein geeigneter Anschluss- bzw. Einspeisepunkt entlang der Rems ist im Entwurf zu berücksichtigen.

4.9 Planungsrecht / Baurecht

Bei der Bearbeitung der Planungsaufgabe sind die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Hierzu zählen insbesondere die Anforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie weiterer fachbezogener Regelwerke, insbesondere in den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit, Stellplätze, Immissionsschutz und Verkehr.

Darüber hinaus sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie einschlägige DIN-Normen zu beachten. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind entsprechend den geltenden Vorschriften (u. a. DIN 18040) umzusetzen.

Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan liegt vor und ist der [Anlage XX](#) zu entnehmen.

Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung.

4.10 Immissionen und Umwelteinflüsse

Lärmimmissionen

Zu den Verkehrslärmimmissionen der Lorcher Straße sowie zum Schienenlärm entlang der Gleisanlagen liegen schalltechnische Untersuchungen vor ([vgl. Anlage XX](#)).

Die Ergebnisse sind bei der Bearbeitung der Planungsaufgabe angemessen zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf Gebäudestellung, -ausrichtung und Grundrissorganisation.

Starkregenrisiko

Eine Übersicht zum Starkregenrisiko im Planungsgebiet liegt vor ([vgl. Anlage XX](#)).

Die dargestellten Belastungszonen sind im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich Geländemodellierung, Gebäudeanordnung und Entwässerungskonzept.

4.11 Altlasten / Kampfmittel

Die Betrachtung eventuell vorhandener Altlasten und Kampfmittel sind nicht Bestandteil der Aufgabenstellung.

4.12 Kostenrahmen und Wirtschaftlichkeit

Bei der Planung ist auf eine wirtschaftliche Bauweise zu achten.

Folgende Baukostenkennwerte können als Orientierung herangezogen werden:

Wird ergänzt

Planungsspezifische geschätzte Baukostenkennwerte sind in Anlage XY einzutragen und zu begründen.

Folgende Kennwerte zur Flächeneffizienz (NUF/BGF) sind mindestens anzustreben und nachzuweisen:

Wird ergänzt

Planungsspezifische geschätzte Kennwerte sind in Anlage XY einzutragen und zu begründen.

4.13 Terminplanung

Beauftragung und Planungsbeginn voraussichtlich Anfang 2027

Ziel: Fertigstellung Verwaltungs- und Ärztezentrum Ende 2029

Ziel: Gesamtfertigstellung Planungsgebiet bis Ende 2031

5 ANLAGEN

Nachfolgend aufgeführte Anlagen werden zur Verfügung gestellt.

In Bearbeitung

VORABZUG