

Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb
Nichtoffener Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren

„Neues Wohnen und Arbeiten im ehemaligen BPZ in Dornstadt“

Auslobung

Stand: 03.05.2017



Gemeinde Dornstadt



Inhalt

Teil A – Auslobungsbedingungen

1.	Allgemeines	5
2.	Ausloberin und Betreuung	5
3.	Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbes.....	6
4.	Wettbewerbsart, Zulassungsbereich, Sprache.....	7
5.	Teilnehmer und Teilnahmebedingungen.....	7
6.	Auswahlverfahren, Bewerbungsunterlagen	8
6.1	Bewerber und Nachweise	8
6.2	Ausgabe der Bewerbungsunterlagen	9
6.3	Abgabe der Bewerbungsunterlagen	9
6.4	Auswahlverfahren	9
6.5	Nachrücker	10
6.6	Absagen	10
6.7	Ergebnis des Losverfahrens.....	10
7.	Wettbewerbsunterlagen	11
8.	Wettbewerbsleistungen	11
8.1	Städtebauliche Einbindung.....	11
8.2	Ideenteil: Städtebaulicher Entwurf, Freiflächengestaltung	12
8.3	Realisierungsteil: Städtebaulicher Entwurf, Freiflächengestaltung	12
8.4	Konzeptskizzen, erläuternde Skizzen	12
8.5	Motto, Arbeitstitel	13
8.6	Erläuterungen zu den wesentlichen Entwurfsgedanken	13
8.7	Städtebauliche Kennwerte	13
8.8	Verfassererklärung	13
8.9	Verzeichnis der eingereichten Unterlagen	14
8.10	Modell	14
8.11	Einreichung der Wettbewerbsleistungen:.....	14
8.12	Kennzeichnung	14
9.	Rückfragen	15
10.	Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer	15
10.1	Preisrichter.....	15
10.2	Sachverständige	16
10.3	Vorprüfung	16
11.	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten.....	17
11.1	Zulassung der Wettbewerbsarbeiten.....	17
11.2	Beurteilungskriterien.....	17
12.	Prämierung	17
13.	Weitere Bearbeitung	18
14.	Abschluss des Wettbewerbs	18
14.1	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses	18
14.2	Eigentum, Nutzung	18

14.3	Wettbewerbsausstellung	19
14.4	Nachprüfung	19
15.	Termine	19
15.1	Übersicht Termine	19
15.2	Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	20
15.3	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	20
15.4	Preisgerichtssitzung	20
Teil B – Wettbewerbsaufgabe		
16.	Einführung	22
16.1	Die Gemeinde Dornstadt	22
16.2	Geschichte Dornstadts	23
16.3	Wirtschaft und Gewerbe	24
17.	Das Wettbewerbsgebiet	25
17.1	Lage	25
17.2	Flächennutzungsplanung (FNP)	25
17.3	Das BPZ-Areal – Historische Entwicklung	26
17.4	Gemeindeentwicklungskonzept 1998	28
17.5	Das BPZ heute – Neuausrichtung – Rückläufiger Bedarf an Pflegeplätzen – Neue Pflegeeinrichtung im Ortskern	29
17.6	Beschreibung Realisierungsteil	31
17.7	Beschreibung Ideenteil	39
17.8	Lärmbelastung	39
17.9	Beteiligung der Öffentlichkeit	40
18.	Aufgabenstellung	40
18.1	Leit- und Entwicklungsziele	41
18.2	Wohnen und Gewerbe	42
18.3	Infrastruktur/ Gemeinbedarf, Kindertagesstätten	45
18.4	Verkehr – äußere Erschließung	46
18.5	Verkehr – Innere Erschließung und Ruhender Verkehr	47
18.6	Leitungen und Kanäle	49
18.7	Umgang mit der Lärmbelastung	50
18.8	Grüne Frei- und Straßenräume, Spielflächen, Baumbestand	50
18.9	Entwässerung	51
18.10	Klimaschutz und Energieversorgung	52

Teil C – Wettbewerbsunterlagen

19.	Wettbewerbsunterlagen	55
-----	------------------------------------	----

Hinweis: Die Formulierungen des Textes berücksichtigen, in Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulins (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Teil A Auslobungsbedingungen



1. Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen **die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)** in der Fassung vom 31.01.2013 mit der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württembergs vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist.

Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt.

Die Auslobung wird dort unter der Nummer 2017-2-06 registriert.

2. Ausloberin und Betreuung

Ausloberin:

Gemeinde Dornstadt

Kirchplatz 2

89160 Dornstadt

vertreten durch:

Herrn Bürgermeister Rainer Braig

in Abstimmung mit:

Evangelische Heimstiftung GmbH

Neckarstraße 207

70190 Stuttgart

vertreten durch:

Hauptgeschäftsführer

Herrn Bernhard Schneider

Wettbewerbsbetreuung:

Wick + Partner

Architekten Stadtplaner

Gähkopf 18

70192 Stuttgart

Tel. 0711 / 2550955 - 0

info@wick-partner.de

3. Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbes

Das Gelände des Betreuungs- und Pflegezentrums Dornstadt (BPZ) wird von der Evangelischen Heimstiftung (EHS) seit 1971 als Zentrum der Altenbetreuung und Pflege betrieben. Auf dem Gelände befinden sich eine Vielzahl an Gebäuden aus unterschiedlichen Zeitgeschichten.

Auf die Geschichte des Areals wird im Teil B eingegangen.

Aufgrund der stark rückläufigen Zahl der betreuten Personen und des Umfangs an zu unterhaltender Infrastruktur ist ein wirtschaftlicher Betrieb des Großteils des Geländes nicht mehr gegeben.

Das Geriatrium soll als Pflegeeinrichtung für Demenzzranke auf dem Gelände des BPZ erhalten werden. Des Weiteren verbleibt das Diakonische Institut (DI) mit seinen ca. 450 Schülern/ Auszubildenden in sozialen Berufen als Bildungseinrichtung im Zentrum des Areal. Der Standort mit einer Fläche von ca. 1,0 ha wurde erst 2015 mit 2 Neubauten zu einem Campus-Areal ausgebaut. Um diesen Kern der verbleibenden Einrichtungen als zentralem Pflege- und Bildungs-Campus herum soll sich zukünftig ein Wohnquartier entwickeln. Im angrenzenden östlichen Teilbereich können sich gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen ansiedeln.

Das Gebäude des ehemaligen Pflegeheimes, Haus 7 soll für eine alternative Nutzung vorgesehen werden. Die bisher in Haus 7 untergebrachte Pflege wird die EHS in Dornstadt neu positionieren. Sie wird in der Ortsmitte ein Wohn- und Pflegehaus mit ca. 45 Pflegeplätzen und 17 betreute Wohnungen errichten.

Das Gelände des BPZ ist durch einen parkartigen Baumbestand charakterisiert. Die dadurch gegebene Parkatmosphäre soll für die Identität der zukünftigen Nutzungen des Areals nutzbar gemacht werden.

Im **Ideenteil** soll eine schlüssige Anbindung des BPZ an die Ortslage im Sinne einer Auslotung von Möglichkeiten oder sogar des Denkens von Visionen erarbeitet werden. Die Planungsaufgabe der Neuordnung des Areals des BPZ Dornstadt kann nicht ohne seine Anbindung an die Ortslage von Dornstadt gelöst werden. Seit jeher bestimmen die Überlegungen zur Anbindung des BPZ-Areals an die Ortslage Dornstadt die Diskussionen im Gemeinderat und haben Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan gehabt. Dieser zeigt über das Areal des BPZ hinaus bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf. Er unterstreicht auch die Erforderlichkeit einer Verbindung mit der Ortslage Dornstadt durch die Darstellung einer Über- oder Unterquerungsmöglichkeit der B10.

Der **Realisierungsteil** zielt auf eine konkrete bauliche Neuordnung des Areals des BPZ Dornstadt. Durch den hier ausgelobten Wettbewerb, der von der Gemeinde Dornstadt in Abstimmung mit der EHS durchgeführt wird, sollen die Potenziale zur Entwicklung des Areals als sektoral strukturierter, gemischter Wohnstandort hoher Qualität und Attraktivität aufgezeigt werden. Die Ausgestaltung öffentlicher und privater Freiflächen und Verkehrsräume ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Aufgrund der Lage und Nähe des Plangebietes nördlich und nordöstlich der B10 sowie A8 ergeben sich zu beachtende lärmtechnische Randbedingungen, welche bei der Entwurfsplanung eine nicht unwesentliche Rolle spielen.

Ziel ist somit die Realisierung eines nachhaltigen Stadtquartiers unter Berücksichtigung der städtebaulichen, naturräumlichen und verkehrsbedingten Randbedingungen. So werden mit dem städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb Vorschläge und Ideen für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung eines neuen Wohn- bzw. gemischt genutzten Quar-

tiers sowie deren Anbindung und Verflechtung (baulich, freiräumlich oder baulich-freiräumlich) mit dem Ortskern gesucht.

Der Geltungsbereich des Wettbewerbes hat eine Größe von ca. 26 ha. Davon beträgt die Größe des Realisierungsteils ca. 16,5 ha, der Betrachtungsraum des Ideenteils entsprechend ca. 9,4 ha (je nach Konzeption).

Der Realisierungsteil des Wettbewerbes zielt auf die Vergabe eines Planungsauftrages.

4. Wettbewerbsart, Zulassungsbereich, Sprache

Der Wettbewerb ist als nicht offener Ideen- und Realisierungswettbewerb mit einer Bearbeitungsphase nach RPW 2013 ausgelobt.

Dem Wettbewerb wird ein Bewerbungsverfahren vorgeschaltet.

Von der Ausloberin werden 9 Teilnehmer als vorausgewählte Teilnehmer gesetzt. Die gesamte Teilnehmerzahl beträgt 25.

Das Verfahren ist anonym.

Der Zulassungsbereich ist nicht begrenzt. Interessierte von außerhalb der Bundesrepublik Deutschland können am Auswahlverfahren nach Ziffer 6 teilnehmen, wenn sie als Bürger in den Staaten des europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder in den Staaten der Vertragsparteien des „World-Trade-Organization-Übereinkommens“ (WTO) über das öffentliche Beschaffungswesen „Government Procurement Agreement“ (GPA) die Teilnahmebedingungen erfüllen.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

5. Teilnehmer und Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt/-in, Stadtplaner/-in oder Landschaftsarchitekt/-in zu führen.

Ist im Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen gestellt werden. Alle Teilnehmer haben die Teilnahmeberechtigung nachzuweisen.

Die Teilnehmer müssen Bergergemeinschaften aus mindestens folgenden Fachrichtungen bilden:

- Architekt/-in und Landschaftsarchitekt/-in

oder

- Stadtplaner/-in und Landschaftsarchitekt/-in

Dies gilt auch für vorab ausgewählte Teilnehmer. Büros, die über eigene Landschaftsarchitekten/-innen (gemäß Anforderungen nach Ziffer 6.1) verfügen, müssen keine Bewerbungsgemeinschaft bilden.

Bei Bewerbungsgemeinschaften muss jedes Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft teilnahmeberechtigt sein. Außerdem ist bei Bewerbungsgemeinschaften von den Teilnehmern das federführende Büro zu benennen (Verfassererklärung).

Das Hinzuziehen von Fachberatern – insbesondere von Lärmgutachtern (ggf. von Energieberatern) – wird dringend empfohlen.

Mehrfachteilnahme natürlicher und juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbungsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

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

6. Auswahlverfahren, Bewerbungsunterlagen

6.1 Bewerber und Nachweise

Die Gesamtzahl der Teilnehmer wird auf 25 begrenzt. Davon werden von der Ausloberin vorab die folgenden 9 Planungsbüros ausgewählt:

(Auflistung in alphabetischer Reihenfolge)

Folgende Büros wurden gesetzt:

- ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart GbR
- bogevischs buero, München
- Hähnig + Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen
- K9 Architekten, Freiburg
- KMB Plan Werk Stadt, Ludwigsburg
- LEHEN drei Architektur Stadtplanung, Stuttgart
- molenaar. Architekten und Stadtplaner, Gräfelfing
- MORPHO-LOGIC Architekten BDA Stadtplaner, München
- mühlich, fink & partner architekten, Ulm

Die vorab ausgewählten Planungsbüros müssen nach § 3 (3) RPW 2013 die Nachweise der Planungsqualität in gleicher Weise wie die Bewerber erfüllen.

16 weitere Teilnehmer werden im Rahmen des nachfolgend beschriebenen Bewerbungsverfahrens ausgewählt.

Folgende Nachweise sind zu erbringen:

- Einreichung der vorgegebenen **Bewerbererklärung** mit eigenhändiger Unterschrift des Bewerbers (bei Bürgergemeinschaften des federführenden Bewerbers, bei juristischen Personen des bevollmächtigten Vertreters)
- **1 Referenzprojekt** zum Nachweis der fachlichen Qualifikation (1 Blatt max. DIN A3), wie nachfolgend dargestellt (je Bewerber oder Bürgergemeinschaft).

Nachweis der fachlichen Qualifikation:

- a) Planung oder Umsetzung einer Gebietsentwicklung von mindestens 4 ha Größe mit einer wohn- oder mischgenutzten Struktur. Planungsbeginn nach dem 01.01.2005.

ODER

- b) Erfolgreiche Teilnahme an einem städtebaulichen Ideen- und/ oder Realisierungswettbewerb (Preis oder Anerkennung), Wettbewerbsaufgabe Quartiersentwicklung/ städtebauliche Neuordnung. Wettbewerbserfolg nach dem 01.01.2005.

Für Berufsanfänger gilt:

Berufsanfänger sind Teilnahmeberechtigte, deren Studienabschluss (Diplom/ Master) nicht vor dem 01.01.2010 liegt. Sofern sie die Referenz nicht selbst vorweisen können, dürfen sie ersatzweise ihre Mitarbeit als verantwortlicher Projektleiter an einer Referenz in einem anderen Büro vorlegen, wenn der dortige Bürohhaber dies schriftlich bestätigt.

6.2 Ausgabe der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen können unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

www.wick-partner.de im Downloadbereich.

6.3 Abgabe der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen müssen bis spätestens 26.04.2017 um 17.00 Uhr beim Wettbewerbsbetreuer (Wick + Partner) eingegangen sein.

Einlieferungsadresse: Wick + Partner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

Zusätzlich sind die Darstellungen des Referenzprojektes (1 Blatt max. DIN A3) digital im Format JPG oder PDF an info@wick-partner.de mit dem Betreff „BPZ-Areal Dornstadt“ zu senden. Hier gilt ebenfalls die oben genannte Frist.

6.4 Auswahlverfahren

Die formale Prüfung der Zulassungskriterien sowie die Feststellung der fachlichen Eignung erfolgt durch den Wettbewerbsbetreuer. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Entsprechen mehr als 16 Bewerber den geforderten Eignungskriterien, werden aus allen qualifizierten Bewerbungen 16 Teilnehmer zzgl. 5 Nachrücker (in geloster Rangfolge) durch Los ermittelt.

Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer mit dem Wettbewerb nicht betrauten Dienststelle oder eines Notars.

Die Vorbereitung des Auswahlverfahrens erfolgt durch den Wettbewerbsbetreuer.

6.5 Nachrücker

Für den Fall, dass Teilnehmer von der Teilnahme schriftlich Abstand nehmen, rücken die Nachrücker entsprechend der gelosten Reihenfolge nach.

6.6 Absagen

Sind festgestellte oder ausgeloste Teilnehmer an der Teilnahme am Wettbewerb gehindert, so sollten sie rechtzeitig vor dem Rückfragenende ihre Teilnahme absagen, so dass die Nachrücker die Chance zur Teilnahme am Rückfragenkolloquium haben.

6.7 Ergebnis des Losverfahrens

Im Losverfahren am 03.05.2017 wurden folgende Bewerber zur Teilnahme ausgelost:

(Auflistung in alphabetischer Reihenfolge)

- asp UMnet GmbH & Co.KG, Stuttgart mit Koeber Landschaftsarchitektur, Stuttgart
- Erich W. Baier Architektur+ Städtebau, Gauting mit el:ch landschaftsarchitekten, München
- Baumschlager Eberle Lustenau GmbH, Lustenau mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München
- baurmann dürr architekten, Karlsruhe mit Schmid Treiber Partner, Leonberg
- blocher partners, Stuttgart mit PLANSTATT SENNER, Überlingen
- GESAMTKONZEPT ARCHITEKTEN, Hannover mit Dröge und Kerck Landschaftsarchitekten BDLA, Hannover
- Rainer Heinz/ Joachim Pogorzalek Architektur + Stadtplanung, Rosenheim/ München mit Tobias Frauscher Landschaftsarchitektur, München
- HESS/TALHOF/KUSMIERS Architekten und Stadtplaner, München mit Burger Landschaftsarchitekten, München
- ISSS research & architecture, Berlin mit STUDIO RW Landschaftsarchitekten, Berlin
- KOLB RIPKE Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin mit geskes.hack Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin
- Nike Fiedler Architekten PartG mbH, Stuttgart mit Wolfgang Blank Landschaftsarchitekt BDLA, Stuttgart

- OCTAGON Architekturkollektiv, Leipzig mit GM013 Giencke Landschaftsarchitektur, Berlin
- STUDIO DIETZIG für Architektur, München mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten, München
- STUDIO.URBANE STRATEGIEN/ UTA Architekten und Stadtplaner, Stuttgart mit Kienleplan GmbH, Stuttgart
- SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH, Wien mit YEWOLANDSCAPES, Wien
- weinbrenner.single.arabzadeh. architektenwerkgemeinschaft, Nürtingen mit Frank Kiessling landschaftsarchitekten, Berlin

7. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen (Teil A der Auslobung)
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe (Teil B der Auslobung)
- den Wettbewerbsunterlagen (Teil C der Auslobung)

8. Wettbewerbsleistungen

Jeder Teilnehmer bzw. jede Bergergemeinschaft darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Überplanungen angrenzender Randbereiche des Plangebiets zur Unterstützung des jeweiligen stadträumlichen Entwurfskonzepts sind zugelassen.

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

Insgesamt sind maximal 3 Pläne (Querformat) gedruckt abzugeben. Die maximale Plangröße beträgt: 120 cm x 90 cm (Breite x Höhe).

Plandarstellungen sind zu nord.

Die eingereichten Pläne werden bei der Sitzung des Preisgerichts nebeneinander aufgehängt.

8.1 Städtebauliche Einbindung

M 1 : 5.000 unter Verwendung des festgelegten Lageplanausschnittes,

- Darstellung des Konzeptes des Ideen- und Realisierungsteiles (schwarze Darstellung der Gebäudegrundflächen),
- freiräumliche Einbindung,
- Wegevernetzung mit der Umgebung,
- Außenwirkung und Präsenz des Quartiers in der Landschaft,
- Städtebauliche Struktur im Gesamtzusammenhang.

8.2 Ideenteil: Städtebaulicher Entwurf, Freiflächengestaltung

M 1 : 1.000 unter Verwendung eines geeigneten Lageplanausschnittes, Darstellung des Konzeptes, der Vision/ Leitbild des Ideenteiles mit Anschluss des Realisierungsteiles (wahlweise in Teilen oder im Ganzen)

- strukturelle (bauliche/ freiräumliche/ baulich-freiräumliche) Anbindung an den Kernort,
- Wegevernetzung mit der Umgebung
- Typologie der öffentlichen Räume
- ergänzende Aussagen zur Umsetzung/ Strategie (siehe Ziff. 8.4)

8.3 Realisierungsteil: Städtebaulicher Entwurf, Freiflächengestaltung

M 1 : 500 Darstellung der städtebaulichen Gesamtidee unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Randbedingungen mit

- Dachaufsichten mit Darstellung aller Baukörper,
- Angabe der Geschosshöhen,
- Erschließung der Gebäude,
- Nutzungsangaben/ Verteilung von Wohntypologien
- Freiflächengestaltung mit Darstellung Erhalt bestehender Bäume und Neupflanzungen sowie der Flächen für Wasserrückhaltung- und Abfluss,
- Straßen- und Wegenetz,
- Zufahrten, Parkierungsflächen, Kfz-Stellplätze,
- Gestaltung der öffentlichen Räume

Der Realisierungsteil muss für sich, d.h. innerhalb der (roten) Abgrenzung funktionieren. Planungen darüber hinaus sind denkbar, müssen jedoch nicht unabdingbar für den gekennzeichneten Realisierungsbereich sein. Planungen und Darstellungen außerhalb des Realisierungsteils im Ideenteil sind daher selbstverständlich erwünscht bzw. gefordert.

8.4 Konzeptskizzen, erläuternde Skizzen

Maßstab frei wählbar, Konzeptskizzen, perspektivische Skizzen, Schemaskizzen (Piktogramme), Schnitte zur Erläuterung der nachfolgenden Punkte:

- Strukturkonzept
- Nutzungskonzept
- Freiraumkonzept mit Darstellung des Baumbestandes (Erhalt, Neupflanzung)
- Erschließungskonzept mit Darstellung der Parkierung
- Bauabschnittsbildung (zeitliche Abfolge des Realisierungs- und des Ideenteils)

Skizzenhafte Darstellung prägender Orte im Quartier (Darstellung der Leitidee, atmosphärischer Charakter):

- Darstellung der Charakteristik (Baulichkeit/ Freiraum) des Gebiets-
eingangs/ Zugangszone zum Realisierungsteil und / oder einer Aus-
bildung des Gebietsrandes
- Skizzenhafte Darstellung eines, das Gebiet prägenden inneren
Stadtraums zur Darstellung der Charakteristik des öffentlichen
Raums (Baulichkeit/ Freiraum) in der Mitte des Quartiers

erläuternde Skizzen zur Darstellung der strategischen und zeitlichen
Komponente zur Realisierung des Konzeptes zum Ideenteil:

- Darstellung der zeitlichen Umsetzung/ Strategie der Verbindung von
Ortskern und BPZ-Areal (Darstellung der Vision (Endzustand) sowie
der Mindestanforderung (möglicher 1. Schritt) zur Realisierung des
Konzeptes (konkrete erläuternde Skizzen zur Annäherung) von
Ortskern und Realisierungsteil
- skizzenhafte, atmosphärische Darstellung des Bildes, der Vision der
Anbindung

Fotorealistische Darstellungen (Visualisierungen) sind nicht zugelassen und
werden bei der Bewertung abgedeckt.

8.5 Motto, Arbeitstitel

Textüberschrift zur Verdeutlichung der besonderen Charakteristik des Ent-
wurfs als Titelzeile auf den Planzeichnungen, in der linken oberen Ecke

8.6 Erläuterungen zu den wesentlichen Entwurfsgedanken

max. 2 DIN A4-Seiten, auch auf den Plänen abzdrukken

8.7 Städtebauliche Kennwerte

Berechnungen auf Grundlage des Berechnungsformulars (unter Verwen-
dung des Berechnungsformblatts)

8.8 Verfassererklärung

Abgabe der Versicherung der Urheberschaft (Verfassererklärung) gemäß
Anlage in einem mit Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlos-
senen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre
Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Per-
sonen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevoll-
mächtigten Vertreter.

Für die öffentliche Ausstellung wird zusätzlich eine Karte DIN A5 (im ver-
schlossenen Umschlag) mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten
verlangt.

8.9 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen




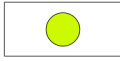


8.10 Modell

M 1:1.000, als weißes Massemodell unter Verwendung des zur Verfügung gestellten Gipsmodells. Im Modell ist die städtebauliche Leitidee einschließlich prägender Grünstrukturen darzustellen (Darstellung von Ideen- und Realisierungsteil; Modellmaße ca. 65 x 115 cm).

8.11 Einreichung der Wettbewerbsleistungen:

Papier:

Vorprüfplan Flächendarstellung mit Angabe RGB-Farbtönen:

	R 255 G 255 B 0	Öffentliche Verkehrsfläche
	R 0 G 190 B 0	Öffentliche Freiflächen
	R 50 G 100 B 50	Baum Bestand
	R 205 G 255 B 0	Baum Neupflanzung
	R 255 G 177 B 177	Nettobauland (private Grundstücksflächen)
	R 225 G 0 B 0	Gebäudegrundfläche mit Angabe Geschossigkeit

- Präsentationpläne gerollt
- ein Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne DIN A3
- Vorprüfplan Städtebaulicher Entwurf M 1:500 gefaltet: Berechnungsplan, Farbflächenbelegung der Bruttobaulandfläche gemäß vorgegebener RGB-Farbskala
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit Parkierung
 - Öffentliche Frei- und Grünflächen mit den beinhalteten Teilflächen: Spiel- und Aufenthalt, Denkmalgeschützte Flächen, Retention, Wasserrückhaltung, ...
 - Nettobauland = private Grundstücksflächen (inkl. private Parkierungs- und Freiflächen, u.a. Hausgärten) mit den beinhalteten Gebäudegrundflächen, mit Angabe der Geschossigkeit
 - Baum-Neupflanzung und Baum-Bestand
- Erläuterungstext max. 2 DIN A4 Seiten, 2-fache Ausführung
- ausgefülltes Berechnungsformular

Digitale Unterlagen/ Datenträger:

- Präsentationspläne als pdf-Dateien, sowie dwg, dxf - Dateien (Auto-Cad bis 2015) oder vwx – Dateien (Vectorworks bis 2016)
- Vorprüfplan städtebaulicher Entwurf M 1:500 als pdf-Datei, sowie dwg, dxf – Dateien (AutoCad bis 2015) oder vwx – Dateien (Vectorworks bis 2016)
- Berechnungsformular als pdf- und excel- Datei
- Erläuterungstext als pdf- Datei
- wesentliche Einzelinhalte der Pläne wie Schwarzplan, Städtebaulicher Vorentwurf, Schnitte, Vertiefungen, graphische Erläuterungen etc. für die anschließende Dokumentation (300 dpi, Originalgröße) als jpg-Dateien

8.12 Kennzeichnung

Die Teilnehmer haben ihre Wettbewerbsarbeiten auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen arabischen Kennzahl (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu versehen.

Auf den digitalen Unterlagen sind alle Hinweise auf die Verfasser zu löschen.

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasserin oder des Verfassers tragen.

9. Rückfragen

Die Ausloberin veranstaltet ein Rückfragenkolloquium. Dieses findet am 31.05.2017 statt (siehe weiter unten).

Rückfragen zum Wettbewerb können schriftlich bis einschließlich 23.05.2017 über den Wettbewerbsbetreuer unter der Email-Adresse: info@wick-partner.de an die Ausloberin gerichtet werden.

Fristgerecht eingegangene schriftliche Rückfragen werden nach Möglichkeit im Rahmen des Rückfragenkolloquiums von der Ausloberin bzw. dem Wettbewerbsbetreuer in Abstimmung mit dem Preisgericht beantwortet.

Sämtliche Rückfragen und deren Beantwortung werden Bestandteil des Protokolls. Das Protokoll des Kolloquiums wird allen Beteiligten des Wettbewerbs bis 08.06.2017 zugesandt und ist verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

Im Rahmen des Rückfragenkolloquiums ist keine gemeinsame Besichtigung des Wettbewerbsgebietes vorgesehen. Alle Bereiche sind öffentlich zugänglich bzw. einsehbar und können von den Teilnehmern besichtigt werden.

Termin Rückfragenkolloquium:

Datum: 31.05.2017

Uhrzeit: 10:30 Uhr bis 13:30 Uhr

Veranstaltungsort: BPZ-Areal, Dornstadt (voraussichtlich im Haus 4 EG)

10. Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

10.1 Preisrichter

Sachpreisrichter, stimmberechtigt (alphabetisch):

1. Rainer Braig (Bürgermeister Gemeinde Dornstadt)
2. Michael Gugelfuß (Fraktion SPD)
3. Hans Hangleiter (Fraktion CDU/ BWV)
4. Beate Happold (Fraktion FW)
5. Ralf Oldendorf (Prokurist, Evang. Heimstiftung)
6. Bernhard Schneider (Hauptgeschäftsführer, Evang. Heimstiftung)

Stellvertretende Sachpreisrichter, nicht stimmberechtigt, nicht ständig anwesend (alphabetisch):

1. Paul Anhorn (Fraktion SPD)
2. Herbert Jarosch (Fraktion FW)
2. Karl Knab (Fraktion CDU/ BWV)

Fachpreisrichter, stimmberechtigt (alphabetisch):

1. Dipl.-Ing. Susanne Eberhard, Freie Architektin und Stadtplanerin, Karlsruhe
2. Dipl.-Ing. Martin Eckert, Architekt (Leitung Referat Bau, Evang. Heimstiftung)
3. Prof. Hans Klumpp, Freier Architekt BDA, Stuttgart
4. Prof. Hubert Möhrle, Freier Landschaftsarchitekt, Stuttgart
5. Prof. Franz Pesch, Freier Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
6. Dipl.-Ing. Dieter Pfrommer, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Stuttgart
7. Prof. Hellmut Raff, Freier Architekt, Tübingen

Stellvertretende Fachpreisrichter, nicht stimmberechtigt (alphabetisch):

1. Dr.-Ing. Sigrid Loch, Architektin, Stuttgart
2. Dipl.-Ing. Peter Neher, Landschaftsarchitekt, Sindelfingen
3. Prof. Wolfgang Schreiber, Freier Architekt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Stuttgart

10.2 Sachverständige

Sachverständiger, nicht stimmberechtigt:

Dr.-Ing. Uwe Frost, brenner BERNARD ingenieure GmbH (Schallschutz), Dresden

10.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten ist gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) geregelt und folgt dem Grundsatz, dass alle eingereichten Arbeiten nach denselben Gesichtspunkten zu prüfen sind. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht in werbungsfreier Form zusammengefasst und ausschließlich dem Preisgericht zur Verfügung gestellt.

Die Vorprüfung erfolgt durch:

1. Dipl.-Ing. Karl Haag, Wick+Partner, Stuttgart
2. Dipl.-Ing. (FH) Michael Schröder, Wick+Partner, Stuttgart
3. Dipl.-Ing. Michaela Brummack, Wick+Partner, Stuttgart
4. Dr.-Ing. Uwe Frost, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige oder Vorprüfer zu benennen.

11. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

11.1 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die:

- termingemäß eingegangen sind
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Inhaltlich bindende Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 RPW bestehen nicht.

Die Teilnehmer bleiben bis zum Abschluss des Wettbewerbs anonym.

11.2 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien (ohne Gewichtung und nicht abschließend) anwenden:

- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzeptes
- städtebauliche, architektonische sowie gestalterische Qualität
- Freiraumqualitäten
- verkehrliche Funktionalität
- Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
- stufenweise Umsetzungsmöglichkeit
- soziale, ökologische Qualität sowie Wirtschaftlichkeit
- Integration des Baumbestandes

12. Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 84.000 -- € zzgl. gesetzlicher MwSt. zur Verfügung. Zur Ermittlung der Preissumme wurden die Leistungen des städtebaulichen Entwurfes, berücksichtigt.

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	27.500 --€	
2. Preis	19.000 --€	
3. Preis	14.000 --€	
4. Preis	10.000 --€	
3 Anerkennungen:	13.500 --€	(3 á 4.500 -- €)

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, vor Auflösung der Anonymität die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

Der Anteil des Ideenteils an der Preissumme beträgt 30 %.

13. Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin wird unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts einen oder mehrere der Preisträger mit weiteren Planungsleistungen beauftragen, soweit und sobald die Aufgabe realisiert werden soll und sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht:

- Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses als Städtebaulicher Entwurf/ Rahmenplan
- Bebauungsplan mit gegebenenfalls Umweltbericht und weiteren Fachleistungen
- Grünordnungsplan
- Erarbeitung von Gestaltungsprinzipien für die Baukörpergestaltung.

Für Projekte des Ideenteils beabsichtigt die Ausloberin, Preisträger in den weiteren Planungsprozess einzubinden (z.B. Vertiefung in Form von Teilbereichsplanungen, Umsetzungsstrategien, Baurechtschaffungen von Seiten der Gemeinde oder weiteren Architekturwettbewerben).

Umfang und Anrechnung der Preissumme auf die Vergütung regelt § 8 (2) RPW.

14. Abschluss des Wettbewerbs

14.1 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs, unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung, unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Jeder Teilnehmer bzw. jede Bürgergemeinschaft erhält das Protokoll der Preisgerichtssitzung.

14.2 Eigentum, Nutzung

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

Veröffentlichungs- und Nutzungsrecht regelt § 8 (3) RPW.

Nicht prämierte Wettbewerbsarbeiten werden ausschließlich auf schriftliche Anforderung durch den Teilnehmer bis zum (Termin wird noch bekannt gegeben) von Wick+Partner zurückgesandt. Bei Rücksendungswunsch bitte eine Email an info@wick-partner.de senden.

Die Rücksendung der Pläne erfolgt kostenfrei, soweit eine versandfähige Verpackung (Planrolle o.ä.) mitgeliefert wurde. Modelle werden, soweit eine versandfähige Verpackung mitgeliefert wurde (Modellkiste), per Nachnahme zurückgesandt.

Pläne und Modelle, die bis zum (Termin wird noch bekannt gegeben) nicht rückgefordert wurden, müssen nach Fristablauf entsorgt werden.

14.3 Wettbewerbsausstellung

Ort und Zeit der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

14.4 Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

15. Termine**15.1 Übersicht Termine**

Folgender Terminablauf ist vorgesehen:

Bekanntmachung des Wettbewerbs	17.03.2017
Bewerbung der Teilnehmer	ab 17.03. bis 26.04.2017
Preisrichtervorbesprechung	03.05.2017
Auswahl der Teilnehmer	bis 03.05.2017
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen per Download	ab 15.05.2017
Schriftliche Rückfragen	23.05.2017
Rückfragekolloquium	31.05.2017
Abgabe Pläne	29.09.2017
Abgabe Modell	09.10.2017
Preisgerichtssitzung	13.12.2017
Ausstellung	Ort Zeit werden bekannt gegeben

15.2 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmern per Download in KW 20 ab dem 15.05.2017 zur Verfügung gestellt.

Die Wettbewerbsunterlagen können unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

http://www.wick-partner.de/WB_Dornstadt_BPZ.zip

Das Modell wird den Teilnehmern in KW 22 auf dem Postweg zugesandt.

15.3 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Abgabetermin für die Planunterlagen (alle Leistungen außer Modell) ist der 29.09.2017.

Abgabetermin für das Modell in der ausgegebenen Modellkiste ist der 09.10.2017.

Einlieferungsadresse: Wick + Partner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Kurierdienst oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit.

Pläne und Modelle können aber auch am jeweiligen Abgabetermin bis 17:00 beim Wettbewerbsbetreuer abgegeben werden.

Bei persönlicher Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer gilt als Einlieferungszeit die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Verspätet eingelieferte/ abgegebene Wettbewerbsarbeiten (dies gilt auch für Teile der Wettbewerbsarbeiten) werden unabhängig von den Gründen, die zur verspäteten Einlieferung geführt haben, nicht zum Wettbewerb zugelassen.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da Tagesstempel/ Datum auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

15.4 Preisgerichtssitzung

Das Preisgericht tagt am 13.12.2017.

Teil B

Wettbewerbsaufgabe

16. Einführung

16.1 Die Gemeinde Dornstadt

Die Gemeinde Dornstadt liegt mit ihren rund 9.000 Einwohnern auf der am Südrand der Schwäbischen Alb gelegenen Ulmer Alb, nördlich von Ulm.

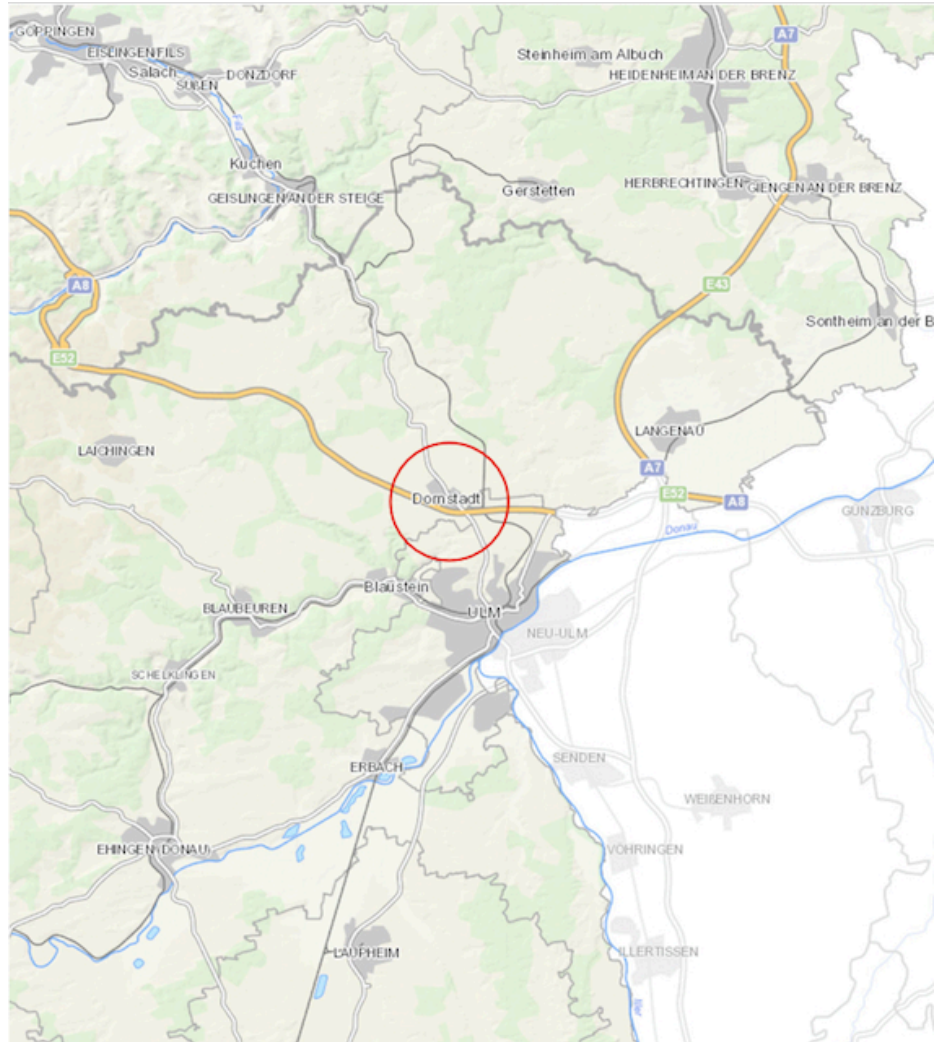


Abbildung: Dornstadt Lage im Raum

Quelle: www.lubw.baden-wuerttemberg.de, Hintergrundkarte, bearbeitet

Die Gemeinde Dornstadt, die während der Kommunalreform in den siebziger Jahren neu gebildet wurde, setzt sich aus den fünf Ortsteilen Bollingen mit Böttingen, Dornstadt, Scharenstetten, Temmenhausen und Tomerdingen zusammen. Aufgrund der vielfältigen positiven Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte bildet die Gemeinde das Unterzentrum der Ulmer Alb. Heute ist der Ort Dornstadt selbst mit rund 4.400 Einwohnern der größte Teilort der Gesamtgemeinde.

Sie ist zugleich Sitz der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit den Nachbargemeinden Beimerstetten und Westerstetten. Dank der guten Lage sind die Großstädte Stuttgart und Augsburg sowie die Erholungsregionen im Allgäu und am Bodensee in ca. einer Stunde erreichbar.

Die direkte Nachbarschaft zur Stadt Ulm, die in zehn Minuten über die Bundesstraße 10 erreichbar ist, kennzeichnet die Gemeinde ebenso wie die ländliche Prägung ihrer Ortsteile, die sich den Charme klassischer landwirtschaftlicher Dörfer der Schwäbischen Alb erhalten konnten. Durch die Nähe zu den Lehr- und Forschungseinrichtungen in Ulm und die attraktiven Rahmenbedingungen hat sich Dornstadt als Wohnschwerpunkt für Bürgerinnen und Bürger mit hoch qualifizierten Berufen einen Namen gemacht.

In allen Ortsteilen sind die Erholungsflächen in den Wäldern und Heidelandchaften in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die ideale Verkehrslage des Ortsteils Dornstadt am Schnittpunkt zwischen der A 8 Stuttgart-München und der B 10 ist ein wesentlicher Faktor für die sehr dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. An die 150 Unternehmen und Betriebe aus den Bereichen Produktion, Logistik, Handwerk, Handel und Dienstleistungen garantieren einen ausgewogenen Branchenmix und stellen über 2.500 Arbeitsplätze für die Region zur Verfügung.

16.2 Geschichte Dornstadts

ENTWICKLUNG BIS ZUM 19. JAHRHUNDERT

Die erste urkundliche Erwähnung ist auf das Jahr 1225 datiert. Es kann jedoch mit Sicherheit gesagt werden, dass die ursprüngliche Siedlung einige Jahrhunderte früher entstanden ist. Der Name leitet sich vom mittelhochdeutschen „dorneconstat“ („dornige Stätte“) ab. Durch das ganze Mittelalter hindurch bis in die Neuzeit gehörte Dornstadt zu verschiedenen geistlichen und weltlichen Herrschaften. Bis 1465 gehörte Dornstadt zu den Besitztümern des Klosters Lorch und ging dann über in den Besitz des Klosters Elchingen und war dem Pflegamt Tomerdingen unterstellt. Kirchlicherseits gehörte Dornstadt bis 1674 zur Tomerdingener Pfarrei Mariä-Himmelfahrt und wurde dann zur selbständigen Pfarrei erhoben. Im Rahmen des Reichsdeputationshauptschlusses im Jahre 1803 verlor das Kloster Elchingen seinen Landbesitz. Dornstadt wurde vorübergehend bayerisch, bis es schließlich 1810 dem Königreich Württemberg zufiel.



Dornstadt um 1900

ENTWICKLUNG NACH DEM ZWEITEN WELTKRIEG

Die Umwälzungen nach dem Zweiten Weltkrieg leiteten den tiefgreifenden Wandel Dornstadts ein. Im Gegensatz zu anderen Gemeinden war man hier bereit, Vertriebene und Flüchtlinge aufzunehmen und ihnen Bauland zur Verfügung zu stellen.

Anfang der 60er Jahre setzte mit dem Bau der Rommelkaserne (heute Sitz des Sanitätsregiment 3 der Bundeswehr) auf dem Lerchenfeld ein großer Boom ein. Der Bau zahlreicher Dienstwohnungen für die Soldaten wirkte wie eine Initialzündung. In der Folge entstanden in wenigen Jahren die Siedlungen in den Bereichen Hungerberg, Bergle, Mittelbühl, Hahnenweide und Ulmer Tal/ Gries.

Vor dem ersten Weltkrieg erstellt, wurde die Ulrichsschule 1951 erweitert. 1967 wurde Dornstadt Sitz einer Hauptschule, 1970 kam die Realschule, 1971 die Förderschule hinzu. Im Jahr 1969 wurde das Bühl-Schulzentrum mit Turnhalle eingeweiht, welches 1974 durch das heutige Förderschulgebäude und 1981 durch die heutige Realschule erweitert wurde. Ein weiterer Schwerpunkt der Entwicklung des Ortsteils Dornstadt war die Schaffung von Sportstätten. 1971 wurde das Stadion westlich der Bühl-Schulen gebaut, 1977/ 78 folgte das Hallenbad. 1992 wurde die Sporthalle fertig gestellt, 1995 der Kultur- und Sporttreff eingeweiht.

GÜNSTIGER STANDORT FÜR HANDEL UND GEWERBE

Seit den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entwickelte sich Dornstadt immer mehr zu einem günstigen Standort für Handel und Gewerbe. So entstanden am nördlichen und südöstlichen Ortsrand Gewerbegebiete mit zahlreichen leistungsstarken Unternehmen, die eine große Zahl an Arbeitsplätzen für die Region bieten.

1951 wurde auf dem ehemaligen Wehrmachtsflugplatz durch den Landesverband der Inneren Mission ein Altersheim für Emigranten aus osteuropäischen Ländern errichtet. In den 80er Jahren wurden die Anlagen wesentlich erweitert und ausgebaut. Das Betreuungs- und Pflegezentrum, das heute von der Evangelischen Heimstiftung getragen wird, umfasste zeitweise bis zu 580 Plätze für die ältere Bevölkerung. Heute liegt der Schwerpunkt in den Bereichen Pflege und Gerontopsychiatrie. Wesentlich für Dornstadt war stets die günstige Lage an den Verkehrsachsen. Über Jahrhunderte fuhren die Pferdefuhrwerke von Ulm in Richtung Fils- und Neckartal durch Dornstadt. Heute sind die Autobahnen 7 und 8 sowie die Bundesstraße 10 wichtige Angelpunkte im regionalen und überregionalen Straßenverkehr.

16.3 Wirtschaft und Gewerbe

Mit dem Gewerbegebiet „Himmelweiler“, welches südöstlich vom Wettbewerbsgebiet liegt, hat die Gemeinde vor einigen Jahren über 40 ha erschlossen und damit neue Akzente bei der Ausweisung von Gewerbeflächen gesetzt. In der Gemeinde haben sich zahlreiche hochspezialisierte Unternehmen aus der Technologiebranche und weltweit agierende Firmen aus dem produzierenden Sektor niedergelassen.

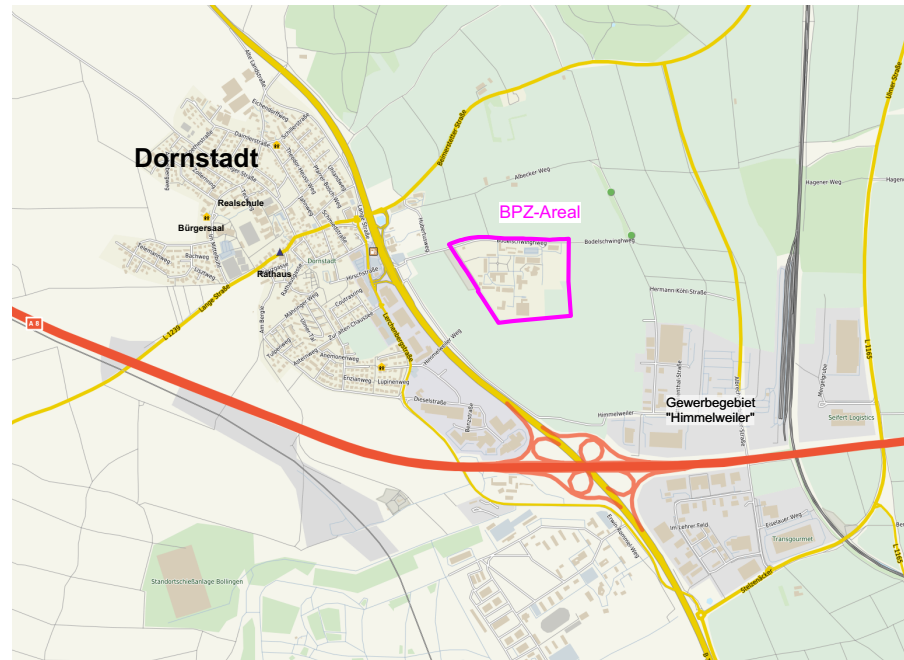
Das Gewerbegebiet besticht vor allem durch seine hervorragende logistische Anbindung, von der die Betriebe unmittelbar profitieren können. Die Auffahrt zur A 8 Stuttgart – München und zur B 10 Stuttgart – Ulm ist in 3 Minuten erreichbar. Bis zum Autobahnkreuz Ulm/Elchingen (Auffahrt zur A 7 Würzburg – Kempten) sind es 10 Minuten. Die Lage an der Schnittstelle zwischen diesen wichtigen Verkehrsachsen in alle Himmelsrichtungen ist damit ein wesentlicher Standortfaktor des Gewerbegebiets, der mit zahlreichen Vorteilen für Unternehmen verbunden ist.

Um die Attraktivität des Standorts nochmals zu steigern, sind die Planungen zur Schaffung eines direkten Autobahnanschlusses für das Gewerbegebiet in vollem Gang. Damit wird das Gewerbegebiet in absehbarer Zeit über eine Verkehrsanbindung verfügen, wie sie besser nicht sein könnte. Komplettiert wird die strategisch erstklassige Lage durch einen Umschlagbahnhof einer Tochter der Deutschen Bahn AG. Das Verladeterminal, das direkt an das Gewerbegebiet angrenzt, stellt mit seinen zwei Portalkränen einen leistungsfähigen Güterumschlag nach ganz Europa sicher.

17. Das Wettbewerbsgebiet

17.1 Lage

Das Wettbewerbsgebiet liegt durch die B 10 getrennt östlich des Kernorts Dornstadt. Es ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



17.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Dornstadt ist das Wettbewerbsgebiet (Realisierungsteil) als Mischbaufläche sowie ein östlicher Teilbereich als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Die Umsetzung eines Mischgebietes bedeutet immer ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Arbeiten innerhalb der gesamten Fläche.

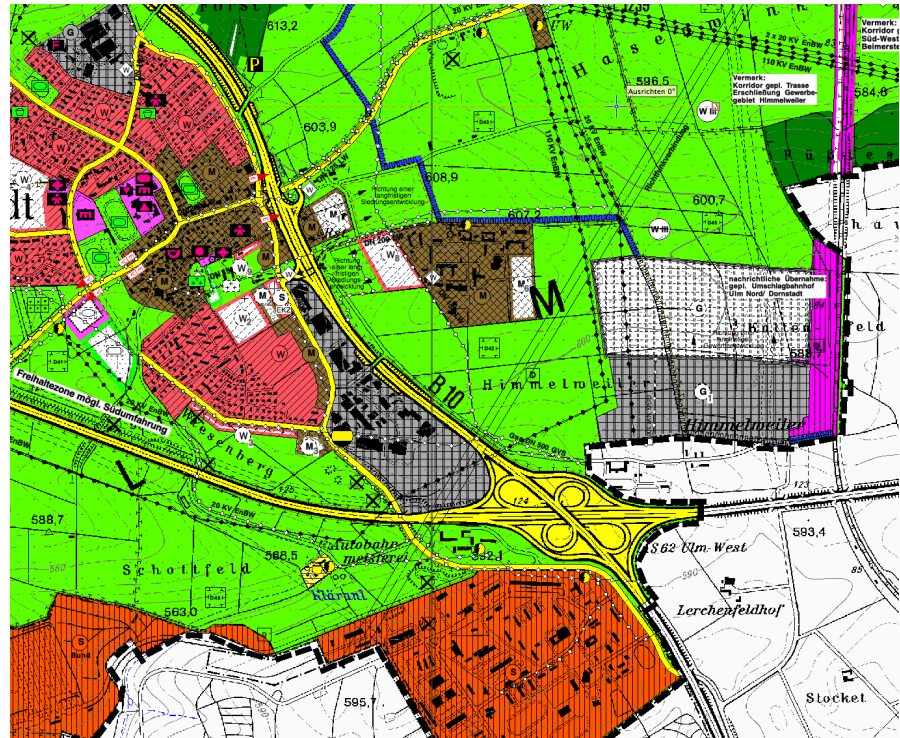
In Absprache mit dem Landratsamt ist an diesem Standort jedoch denkbar und möglich das Wohnen und Arbeiten innerhalb des Wettbewerbsgebietes (Realisierungsteil) räumlich zu trennen, wenn auf die Gesamtheit des Plangebietes bezogen, wiederum ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Arbeiten entsteht (hierzu siehe Ziff. 18.2 Aufgabenstellung Wohnen und Gewerbe).

Westlich angrenzend an die im FNP dargestellten Mischbauflächen, ist eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. In Bezug auf eine „Angliederung“ und ein „Zusammenwachsen“ des vom Kernort Dornstadt eher losgelösten Siedlungsbereiches, wird längerfristig eine Siedlungsentwicklung Richtung Dornstadt angestrebt. Dies kann jedoch nicht ohne weitere Berücksichtigung der vorherrschenden lärmtechnischen Einschränkungen erfolgen und hängt von den jeweiligen lärmtechnischen Maßnahmen und baulichen Entwicklungen entlang der Bundesstraße sowie der Autobahnen ab.

Von der bestehenden Mischbaufläche östlich der B10 (ehem. Rasthaus) wird im FNP auch eine Siedlungsentwicklung durch eine geplante Mischbaufläche Richtung der Flächen nördlich des BPZ dargestellt.

Ziel ist insgesamt, die räumliche Isolation des BPZ zu mindern.

Weiterhin ist das Wettbewerbsgebiet (Realisierungsteil) im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Südöstlich grenzt das Gewerbegebiet „Himmelweiler“ an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012 (siehe auch Anlage 7)

17.3 Das BPZ-Areal – Historische Entwicklung

17.3.1 Königliche Fliegerstation und Fliegerhorst der Luftwaffe

Im Herbst 1916 während des Ersten Weltkriegs beschließt das Königlich Württembergische Kriegsministerium, bei Himmelweiler südöstlich von Dornstadt, 8 km nördlich von Ulm, einen Militärflugplatz zu bauen. Der Platz wurde bereits 1917 in Betrieb genommen. Das Ende des Ersten Weltkrieges beendete die Nutzung des Platzes vorerst.

1934 beginnt die Wehrmacht mit der Instandsetzung der knapp sieben Hektar großen Rasenpiste zu einem Notlandeplatz. 1936 wurde der Horst wieder in Betrieb genommen und als Fliegerhorst weiter ausgebaut. Auf dem Platz gab es zu Kriegsbeginn vier Hallen, eine Feuerwache, ein Peilhaus, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude, eine Kraftwagenkolonne und eine Anzahl von Wohnbaracken. Um alles gut tarnen zu können, pflanzten die Militärs mehrere Hundert Bäume.

Das eigentliche Flugfeld befand sich östlich im heutigen Gewerbegebiet Himmelweiler. Neben der Verlegung von Sturzkampfgeschwadern und Aufklärungsgruppen, wurden eine Flugzeugführerschule sowie Lehr- und Ausbildungskommandos auf dem Platz errichtet.



Fliegerhorst Dornstadt

Ab 1943 nahm in den Flugplatzgebäuden ein geheimes Hochfrequenz-Forschungsinstitut mit über 200 Angestellten seine Tätigkeit auf. Zuvor waren die Fliegereinheiten an die Front nach Frankreich und Pommern verlegt worden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg diente das Gelände amerikanischen Soldaten kurzfristig als Heereslager. Von 1946 bis 1947 wurden auf dem Areal vorübergehend 503 jüdische Waisenkinder mit Duldung der US-Militärverwaltung untergebracht bis sie nach Israel auswandern konnten. Nach einem Jahr stand das Übergangslager wieder leer. Nach Kriegsende wurde auf dem Platz ein Lager für „Displaced Persons“ errichtet.

17.3.2

Flüchtlingslager für „Displaced Persons“ und Anfänge des BPZ

„Dornstadt, das ist doch Schwäbisch-Sibirien, da kann man doch kein Altenheim errichten.“
Oberkirchenrat Seitz,
Stuttgart

Die Geschichte des Betreuungs- und Pflegezentrums Dornstadt reicht bis in das Jahr 1949 zurück. Damals baten die Internationale Flüchtlingsorganisation (IRO) und der Weltkirchenrat in New York (WCC) den Landesverband der Inneren Mission in Württemberg, ein Heim für so genannte "Displaced Persons", also für heimatlose Ausländer einzurichten. Bei dem fraglichen Personenkreis handelte es sich vorwiegend um Menschen aus den östlichen Ländern Europas, die bereits 1918-1922 in einer ersten Emigration" in den Westen geflohen waren und sich vorwiegend in Jugoslawien und Frankreich angesiedelt hatten. Von dort waren sie nach dem Zweiten Weltkrieg nach Deutschland geflohen oder zwangsweise verbracht worden. Sodann natürlich auch um Personen, die als Zwangsarbeiter im Zweiten Weltkrieg in Deutschland arbeiten mussten und nicht wieder in ihre angestammte Heimat zurück wollten oder sich mit den deutschen Truppen in den letzten Kriegstagen gen Westen absetzten. Die Wahl für die Einrichtung eines solchen Heimes fiel auf Dornstadt. So wurde bereits 1949 mit den Vorbereitungen für die Errichtung eines Dornstädter Altenzentrums begonnen. Es wurde vertragsgemäß zugestimmt, dass 10 % deutsche Personen im Altenheim aufgenommen werden durften.

1950 begannen die Bauarbeiten, denn das Flughafengelände war zum Teil zerbombt, zum Teil die Gebäude bis auf den letzten Nagel ausgeplündert. Aber nicht nur verschiedene Umbauten der vormals als Kaserne genutzten Gebäude mussten vorgenommen werden, auch galt es, viele neue Bauten zu erstellen, Bauten, deren Einrichtung den Bedürfnissen einer modernen, jedenfalls nach damaligen Vorstellungen, Anstalt zu entsprechen hatten. Es war eine schwere Zeit, es war eine bittere Zeit bis endlich das Heim im September 1951 eingeweiht werden konnte. Man macht sich keine Vorstellung von den Schwierigkeiten, die es zu bewältigen galt, im Übrigen war die Errichtung des Heimes auch von den Dornstädtern selbst nicht begrüßt worden. Die Kosten trugen internationale Organisationen, das Gelände stellte das Land zunächst leihweise zur Verfügung, später konnte der Grund und Boden käuflich erworben werden.

Das ehemalige Kasernenareal bildete somit den Grundstock für die weitere städtebauliche Entwicklung, der Lagercharakter blieb lange Zeit erhalten.

Nach und nach wurde das Altenzentrum mit bis zu 540 Bewohnern belegt, die von etwa 125 Mitarbeitern betreut wurden. Allerdings nahm der Ausländeranteil stetig ab und der Anteil an deutschstämmigen Bewohnern zu. Das Altenzentrum wuchs und wuchs (zeitliche Entwicklung der Baustruktur siehe Anlage 20).



erste Bewohner

17.3.3 Das BPZ und Die Evangelische Heimstiftung

1971 übernahm die Evangelische Heimstiftung e. V. das Altenzentrum vom Landesverband der Inneren Mission in Württemberg. Damals waren 550 Heimbewohner in elf Wohngebäuden untergebracht.

Die Zahl der Bewohner nahm weiterhin zu, neue Bedürfnisse und Anforderungen entstanden. Den jeweiligen veränderten Situationen folgend wurden neue Gebäude und Einrichtungen geschaffen. Das Altenzentrum wuchs und wuchs. Entstanden ist, auf der Hochfläche der Ulmer Alb, ein Heimkomplex mit angegliedertem weiträumigem Freigelände, umgeben von Wiesen und Feldern. Aber abgeschlossen für sich, fast isoliert was die Fahrerschließung des Zentrums bis heute überaus deutlich macht.

Dafür entwickelten sich aber durch die Vielzahl der unterschiedlichsten Einrichtungen mit einem besonders breiten Spektrum in Bezug auf Versorgungseinrichtungen, erste Ansätze eines städtischen Gefüges. Dies wurde in seinem Wert durch die Anlage von internen Freiräumen verstärkt.

Die zahlreichen Baumpflanzungen, parallel zur Erstellung der ersten neuen Bauten, bilden heute kräftige Kulissen für die Räume und Bauten und zeigen Ansätze eines Parkgeländes mit eigenem hohem Wert, angesichts der kargen Landschaft der umgebenden Albfläche.

1975 wurde eine Berufsfachschule für Altenpflege, im Zentrum des Gebietes eröffnet. Die Aus- und Fortbildung im Bereich der sozialen Berufe findet heute noch im Zentrum des Plangebietes (Diakonisches Institut - DI) statt.

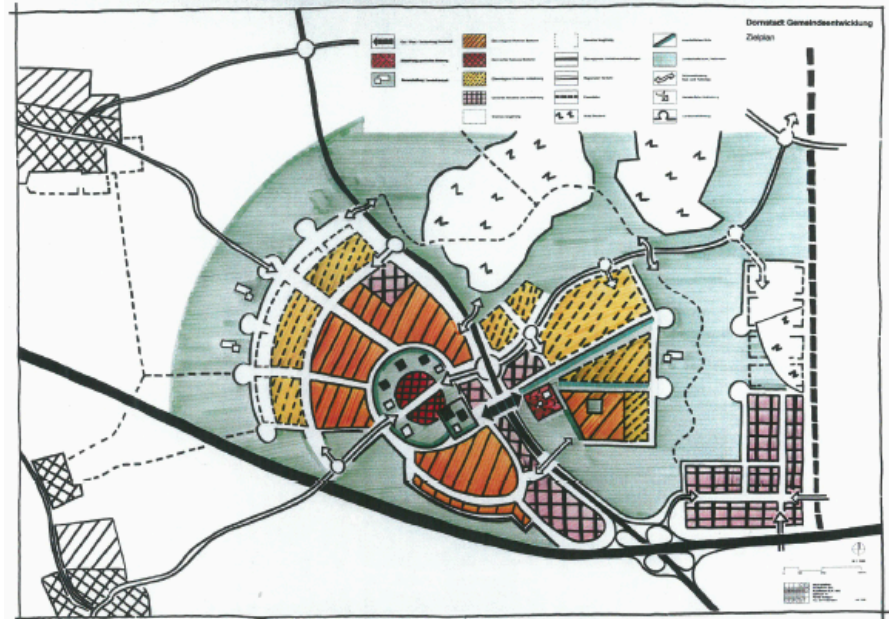


attraktive Freianlagen für die Bewohner

17.4 Gemeindeentwicklungskonzept 1998

Die Evangelische Heimstiftung war ständig bemüht, das abseits gelegene Altenzentrum in die Gemeinde zu integrieren und Kontakte nach außen zu knüpfen. Sie stand vor der Aufgabe neue Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen aufgrund veränderter Anforderungen zu schaffen und gleichzeitig die Gesamtanlage aus ihrer Isolierung zu lösen.

Parallel dazu eröffnete die Gemeinde Dornstadt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung einen Stadtentwicklungsprozess, in dem langfristig angelegt, auf unterschiedlichen Lösungsansätzen aufbauend, Entwicklungsbereiche formuliert wurden. Der favorisierte Vorschlag sieht eine städtebauliche Entwicklung östlich der Bundesstraße 10 vor, mit dem Ziel, das heutige Betreuungs- und Pflegezentrum in eine leistungsfähige Gesamtstruktur einzubinden, gleichzeitig eine funktional-räumliche Überbrückung der B 10 vorzunehmen und damit eine direkte Verbindung und Verflechtung der Siedlungsteile zu schaffen.



Gemeindeentwicklungskonzept von 1998 (siehe auch Anlage 8)

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde 2001 ein städtebauliches Konzept beschlossen, das einen Entwicklungsrahmen für das Betreuungs- und Pflegezentrum selbst schafft und gleichzeitig die Verbindungszonen Richtung Ortsmitte Dornstadt aufzeigt.

Dieses Entwicklungskonzept hat sich wie oben unter Ziff. 17.2 beschrieben im FNP niedergeschlagen. Das Entwicklungskonzept ist verbunden mit 5 Oberzielen, die als Selbstbindung der Gemeinde unter Kap. 2 auch den Bereich des BPZ-Areals beschreiben (siehe hierzu Anlage 8).

Aufgrund der Veränderungen in der Pflegelandschaft sowie aus wirtschaftlichen Gründen, die insbesondere wegen des großen Geländes und des baulichen Zustandes zahlreicher Gebäude entstehen ist die damalige Rahmenplanung bezüglich einer Neuordnung und Weiterentwicklung des Areals als Alten- und Pflege-Standort nicht mehr aktuell.

17.5 Das BPZ heute – Neuausrichtung – Rückläufiger Bedarf an Pflegeplätzen – Neue Pflegeeinrichtung im Ortskern

Heute befinden sich auf dem weitläufigen Gelände mit rund 44 Hektar Grundfläche (ca. 55 Fußballfelder) neben dem GERIATRIUM einer Spezialeinrichtung für 96 Personen mit gerontopsychiatrischen Erkrankungen, verschiedene Wohn-, Schul- und Wirtschaftsgebäude. Darüber hinaus hat das Diakonische Institut auf dem Gelände eine Fort- und Weiterbildungseinrichtung für soziale Berufe. Seit Mai 2014 dient eines der Gebäude (Haus 20) auf dem Areal dem Alb-Donau-Kreis als Sammelunterkunft für Asylbewerber. Das Pflegeheim (Haus 7) wird in Teilen bereits zwischenzeitlich an die Bundeswehr untervermietet (siehe Plan Seite 13 bzw. Anlage 9). Die Pflege wird nach Fertigstellung des neuen Pflegehauses in die Ortsmitte verlagert.

Das BPZ war lange Zeit eine der zentralen Pflegeeinrichtungen für den Alb-Donau-Kreis. Über viele Jahre hinweg hat das BPZ aufgrund eines Minderangebotes an Pflegeplätzen in der Stadt Ulm und dem Alb-Donau-Kreis von dort Bewohner aufnehmen können. Zudem hatte das Zentrum eine Mono-

polstellung im Bereich der geschlossenen Unterbringung. In den 70 – 80er Jahren verstärkte das BPZ, als diakonische Einrichtung, die Aufnahme alkoholkranker, nichtsesshafter und sogenannter „austherapierter Menschen“. 1997, mit Einführung der Pflegeversicherung, entfiel die Möglichkeit für Sozialhilfeempfänger ein Altenheim zu bewohnen. Dadurch mussten mehr als 100 Altenheimplätze abgebaut werden.

Ab dem Jahr 2002 wurde durch die Sozialpolitik des Landes Baden-Württemberg die Versorgung der Bevölkerung mit wohnortnahen Pflegeplätzen erheblich gefördert. Die Pflegelandschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten weg von großen Pflegeheimen hin zu kleineren, wohnortnahen Pflegewohnhäusern entwickelt, damit pflegebedürftige Personen in ihren gewohnten Quartieren bleiben können.

Die bedarfsgerechte Steuerung der Pflegeheimplanung durch den Alb-Donau-Kreis führte deshalb vermehrt zu Kleinpflgeheimen. In den letzten Jahren haben insbesondere die umliegenden Gemeinden und Städte deshalb eigene wohnortnahe Versorgungsstrukturen aufgebaut bzw. sind dabei, diese zu realisieren. Auf das BPZ in Dornstadt wirkte sich diese sozialpolitische Neuausrichtung massiv aus.

Als Folge dieser Entwicklungen nahm die Belegung der stationären Pflegeplätze im BPZ stark und kontinuierlich ab. Von den ehemals 550 betreuten Menschen werden nun nur noch 145 pflegebedürftige Bewohner im BPZ Dornstadt versorgt.



neues Pflegehaus in der Ortsmitte
(Foto: Jeggler Architekten)

Der örtliche Bedarf wird nunmehr in der Ortsmitte auf einem Grundstück „Im Mittelbühl“, in zentraler Lage beim Kultur- und Sporttreff, dem evangelischen Gemeindezentrum, mit Kindergarten sowie dem Sportplatz durch den Neubau eines modernen Pflegewohnhauses nach dem sogenannten Hausgemeinschaftsmodell abgedeckt werden. Aufgeteilt in vier Wohngruppen entstehen insgesamt 45 Einzelzimmer. Das Angebot wird durch eine Tagespflege mit 15 Plätzen im Erdgeschoss und durch 17 Betreute Wohnungen abgerundet.

Den regionalen Bedarf an speziellen pflegerischen Angeboten für gerontopsychiatrisch erkrankte Personen wird die Evangelische Heimstiftung weiterhin im bestehenden, im Jahr 2005 errichteten, Demenzzentrum GERIATRIUM abdecken.

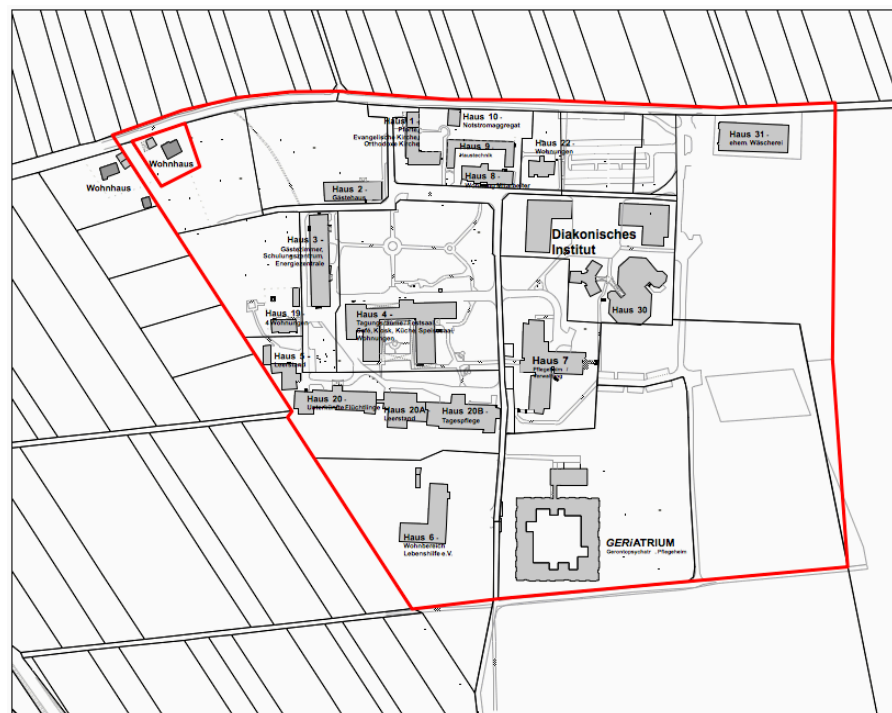
Der Bau des Pflegewohnhauses in der Ortsmitte wird voraussichtlich im April/ Mai 2017 begonnen.

17.6 Beschreibung Realisierungsteil

17.6.1 Ausgangslage und verbleibende Nutzungen am Standort

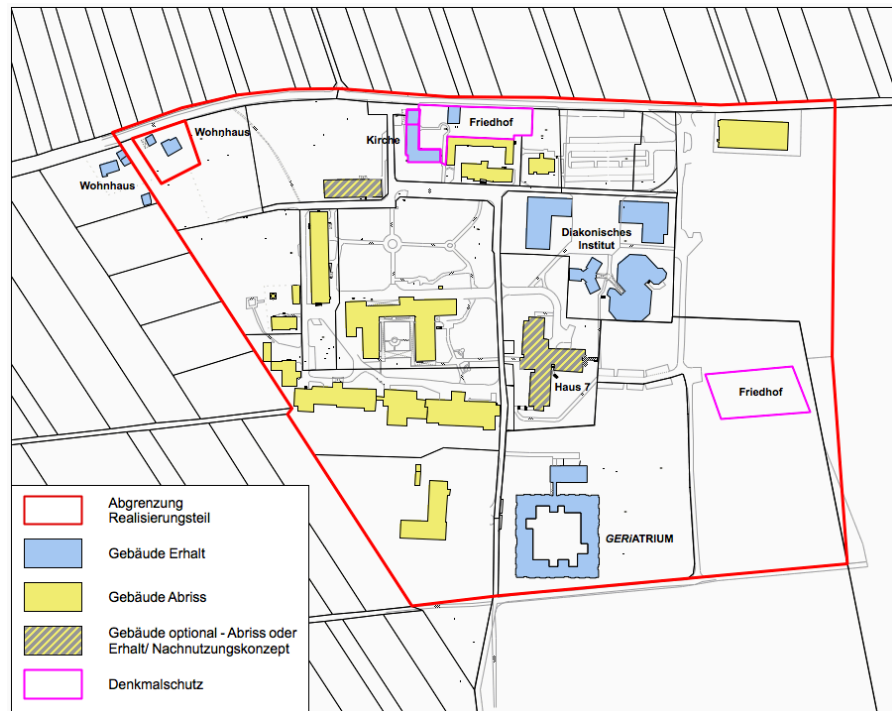
Das BPZ besteht aus einer Vielzahl von Gebäuden, asphaltierten Wegen und parkähnlichen Flächen, die in ihren Grundstrukturen teilweise auf eine militärische Verwendung als Flugplatz zurückgehen. Die Gebäude wurden zwischen den Jahren 1934 und 2005 errichtet. Dadurch fehlt eine Homogenität der Gesamtanlage.

Die teilweise baufällige Gebäudesubstanz und die Weitläufigkeit des Geländes bringen strukturelle Nachteile mit sich, die sehr hohe Kosten für den Betrieb und einen hohen Investitions- und Instandhaltungsbedarf verursachen. Ein langfristiger Bedarf und nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten für die älteren Gebäude sind nicht erkennbar. Die Anlage 9 gibt einen Überblick über den momentanen Gebäudebestand auf dem BPZ-Areal wieder.



Gebäudebestand (siehe auch Anlage 9)

Aus den oben genannten Gründen steht ein Großteil des Gebäudebestandes im Realisierungsteil zur Disposition und soll ab 2018 abgerissen werden (siehe Abbildung unten).



Gebäude Erhalt, Disposition und Abriss (siehe auch Anlage 10)

Das GERiATRIUM sowie das Diakonische Institut als Einrichtung für Soziale Berufe verbleiben auf dem Areal und bilden zusammen in der „Zentralen-Zone“ des Realisierungsteils eine Art Bildungs- und Pflege - Campus.

Neben diesen Hauptnutzungen befinden sich noch eine denkmalgeschützte Kirche (evangelisch, orthodox) sowie zwei unter Denkmalschutz gestellte Friedhöfe auf dem Areal, welche erhalten bleiben.

Das GERiATRIUM

Im bestehenden GERiATRIUM werden spezielle Pflege- und Betreuungsleistungen für demenziell und psychisch erkrankte Menschen erbracht, die aus der Region, insbesondere aus dem Alb-Donau-Kreis, dem Stadtkreis Ulm und aus benachbarten Landkreisen kommen. Die Einrichtung soll auch zukünftig seine Rolle in der Region, als Schwerpunkt der gerontopsychiatrischen Versorgung im Alb-Donau-Kreis, wahrnehmen.

Das künftige GERiATRIUM arbeitet mittels moderner pflegerischer Konzepte, die kontinuierlich weiterentwickelt werden, für unterschiedlichste Personengruppen. Besondere Berücksichtigung wird dabei auf die beiden stärksten psychiatrischen Krankheitsbilder, Demenz und Depression, gelegt. Moderne Versorgungskonzepte bilden die Grundlage dafür, diesen beiden Krankheitsgruppen im Alter gerecht zu werden, wie auch der Gruppe der an schizophrenen und wahnhaften Störungen Leidenden oder der mit Angststörungen lebenden alten Menschen. Dabei werden durch pflegerische sowie aktivierende Intervention das Wohlbefinden und die Alltagskompetenz aufrechterhalten.

Die Lage der Einrichtung und die großzügig gestaltete Gesamtanlage bilden eine zukunftsfähige Perspektive für das regionale gerontopsychiatrische Pflegezentrum. Das GERIATRIUM besitzt eine regionale Versorgungsfunktion und soll vor diesem Hintergrund mit 96 Plätzen, die fast ausschließlich in Einzelzimmern angeboten werden, langfristig im Verbund mit dem „Pflegewohnhaus Ortsmitte“ von der Evangelischen Heimstiftung betrieben werden.

Durch den künftigen Abriss von Bestandsgebäuden wird das bestehende Gebäude des GERIATRIUMs durch einen Technik-/ Verwaltungstrakt sowie einen erforderlichen Veranstaltungsbereich erweitert werden. Zusätzlich werden die Bereiche Verwaltung, Speiserversorgung und Energieversorgung (z. B. eigene Heizungsanlage) in eine Neuplanung mit einbezogen. Hierbei sollen Synergiemöglichkeiten mit dem DI genutzt werden. Ein ca. 30 m langer Anbau in Norden an das bestehende GERIATRIUM ist in Planung (siehe Anlage 11 verbleibende Flächen der Heimstiftung und des DI – Campus für Pflege und Bildung).

Das Diakonische Institut für Soziale Berufe (DI)

Das Diakonische Institut (DI) ist der größte evangelische Bildungsträger in Baden-Württemberg und bietet derzeit vielfältige Aus-, Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten an.

Angehende Ergotherapeuten, Physiotherapeuten, Altenpfleger, und Heilerziehungspfleger werden im Diakonischen Institut (DI) in Dornstadt ausgebildet. Insgesamt werden ca. 450 Schüler aus der weiteren Region am Standort ausgebildet. Davon sind ca. 300 Auszubildende täglich auf dem Gelände anwesend und kommen per Bus oder PKW zum Ausbildungsstandort. Hinzu kommen täglich etwa 40-60 Teilnehmer von Fortbildungsveranstaltungen.

Auf dem Gelände des DI werden Übernachtungsmöglichkeiten angeboten. Ebenfalls haben sich teilweise Schüler in Gebäuden der Heimstiftung für die Zeit der Ausbildung eingemietet.

Die Verwaltungszentrale des Aus- und Weiterbildungsträgers ist mit insgesamt etwa 30 Mitarbeitern ebenfalls auf dem Areal untergebracht.

2016 wurde ein 2-teiliger Gebäudekomplex, bestehend aus einem Schulgebäude für Ergotherapie im EG und Physiotherapie im OG und einem Schulgebäude für Heilerziehung im EG und Altenpflege im OG, eingeweiht. Die bestehenden Schulen, die sich bisher in den Gebäuden Haus 20, Haus 3 und Haus 2 befanden, wurden hierfür in den neuen „Campus Pflege und Bildung“ verlagert. Die bestehenden Bauten des DI sowie die Neubauten arondieren sich nunmehr um einen zentralen Platz mit attraktivem Freibereich. (siehe Anlage 11 verbleibende Flächen der Heimstiftung und des DI – Campus für Pflege und Bildung)

Mit dem DI ist eine Grundbelegung des Plangebietes mit jungen Menschen gewährleistet. Dadurch werden auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs nachgefragt.

Haus 7

Das Pflegeheim Haus 7, in dem momentan noch Pflege stattfindet, welche dann voraussichtlich 2018 in das neue Pflegehaus in der Ortsmitte verlagert wird, soll vorerst nicht abgerissen und für eine Folgenutzung vorgesehen werden. Das Gebäude wird bereits teilweise von der Bundeswehr zur Unterbringung von Offizieren der Rommel-Kaserne angemietet (siehe Anlage 11 verbleibende Flächen der EHS und des DI – Campus für Pflege und Bildung).

Kirche, Friedhöfe

Die kleine evangelische Kirche und die angebaute russisch-orthodoxe Kapelle stehen unter Denkmalschutz, ebenso die beiden Friedhöfe, auf denen ehemalige Bewohner bestattet wurden. Stark vernachlässigt, wurde die Kirche 2012 von Kosaken aus Süddeutschland und der Schweiz wieder hergerichtet und die alten Gräber entkrautet.

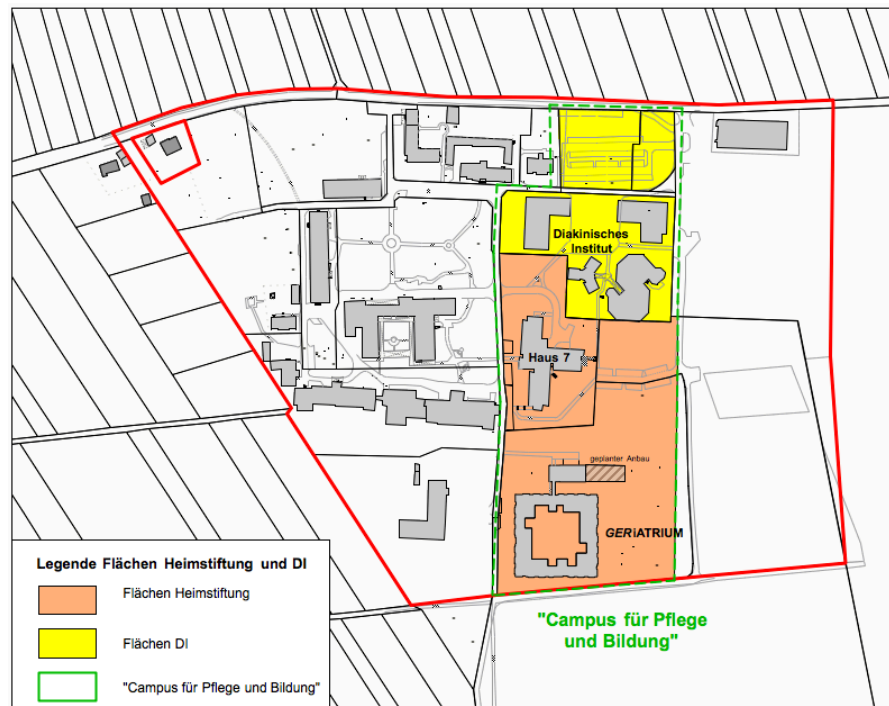
Haus 2

Westlich der Kirche befindet sich das Haus 2. In den 1930er Jahren erbaut und im späteren Verlauf der Jahre zu einem Gästehaus umgebaut, säumt das ehemalige Flugplatzgebäude Gebäude die heutige Parkanlage. Zusammen mit dem denkmalgeschützten Kirchenbau sind die beiden Gebäude Relikte aus „alter Zeit“ und bilden eine Art Ensemble im Eingangsbereich des BPZ-Areals. Der Dachstuhl des Haus 2 bietet sich ebenfalls als geeignete Unterkunft und Ausweichquartier für Fledermäuse an (siehe hierzu Anlage 18 Artenschutzgutachten).

„Campus Pflege und Bildung“ - freiwerdende Flächen

Alle Gebäude und Flächen außerhalb des „Campus Pflege und Bildung“ (siehe Abbildung unten sowie Anlage 11 verbleibende Flächen der Heimstiftung und des DI – Campus für Pflege und Bildung) werden für die Zwecke der EHS und des DI zukünftig nicht mehr benötigt. Sie werden abgerissen bzw. sollen veräußert werden. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde Dornstadt und die Region eine neue städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit.

Der östlich gelegene Tennis- und Sportplatz, welcher damals für dort arbeitende und z.T. wohnende Zivildienstleistende errichtet wurde und heute von Asylbewerbern als Fußballplatz genutzt wird, steht ebenfalls zur Disposition. Der davon nördlich gelegene Aussichtshügel kann ebenfalls überplant werden.



Verbleibende Flächen der Heimstiftung und des DI – Campus für Pflege und Bildung (siehe auch Anlage 11)

Bestehende Wohngebäude im Nordwesten

Nordwestlich entlang des Bodelschwingweges befinden sich 2 Wohnhäuser. Diese beiden Gebäude mit ihren Grundstücken sind nicht Bestandteil des Wettbewerbes, sie sind zu erhalten und als Bestand in die Entwurfsplanung zu integrieren.

17.6.2 Erschließung

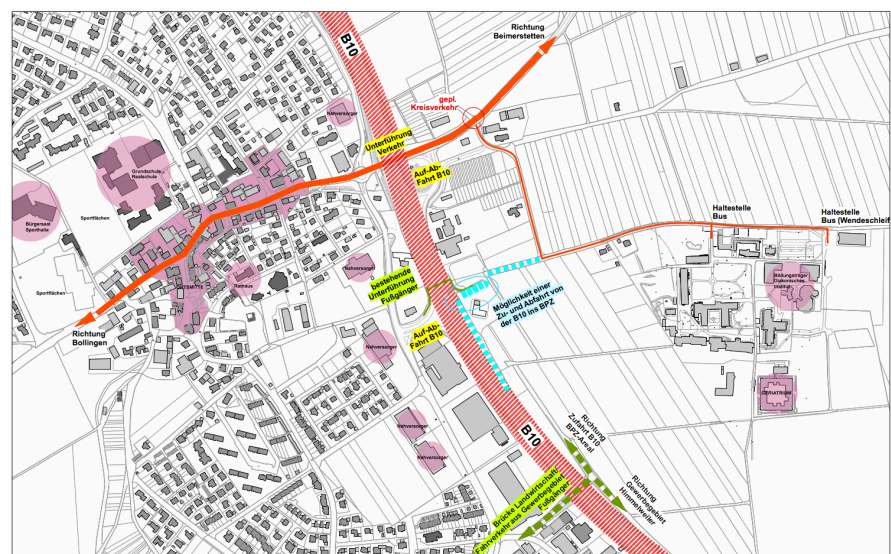
Die örtliche Anbindung zum BPZ-Areal vom Kernort her, erfolgt unter der B10 führend, die Beimerstetter Straße entlang, südlich abbiegend über den Hubertusweg auf den Bodelschwingweg. Im Kreuzungsbereich Beimerstetter Straße/ Hubertusweg ist in absehbarer Zeit ein Kreisverkehr sowie nördlich von diesem der neue Feuerwehrhaus-Standort geplant.

Der Zugang sowie die Zufahrt zum BPZ-Areal erfolgt über den Bodelschwingweg entlang der „Pforte“ Haus 1. Der Fahrverkehr wird von hier in östliche Richtung im Einbahnverkehr um den Innenhof bis südlich von Haus 4 geleitet. Stichstraßen, ausschließlich für den Lieferverkehr führen zu den weiteren Gebäuden im Süden (Haus 19, 20, 7 und 6). Der Parkplatz des Diakonischen Instituts (DI) ist weiter östlich durch eine weitere Zufahrt über den Bodelschwingweg anfahrbar und diesem vorbehalten.

Weitere Stellplätze sind über das gesamte Gebiet der Heimstiftung verteilt. Eine ausreichende Zuteilung zu den jeweiligen Häusern ist jedoch nicht gegeben.

Das Areal ist mit dem Bus an das übergeordnete ÖPNV-Netz (Ulm-Lehr-Dornstadt-Nellingen) angebunden. Der Bushalt befindet sich auf Höhe der Kirche am Nordrand des Wettbewerbsgebietes sowie auf Höhe des DI-Parkplatzes. Hier ist auch die Wendeschleife.

Durch die nicht klar strukturierten Gebäudestellungen ergibt sich ein relativ kompliziertes Wegesystem. Es ist keine Hierarchie des Erschließungssystems ablesbar. **Mit der Überplanung des Areals stehen diese Wege zur Disposition.**



Erschließung und Anbindung des BPZ (siehe auch Anlage 12)

Es besteht die Möglichkeit die bereits bestehende Abfahrt (und Auffahrt) von der B10 auf das Gelände der Raststätte neu zu denken und zu realisieren, um das BPZ-Areal besser anzubinden. Hierzu siehe unter Ziff. 17.7 Beschreibung Ideenteil.

Südwestlich des Realisierungsgebietes führt eine Brücke über die B10. Die Brücke ist vorwiegend dem landwirtschaftlichen Verkehr/ Fuß-Rad-Verkehr vorbehalten, nimmt aber ebenso den Fahrverkehr vom Kernort Richtung Himmelweiler und umgekehrt auf.

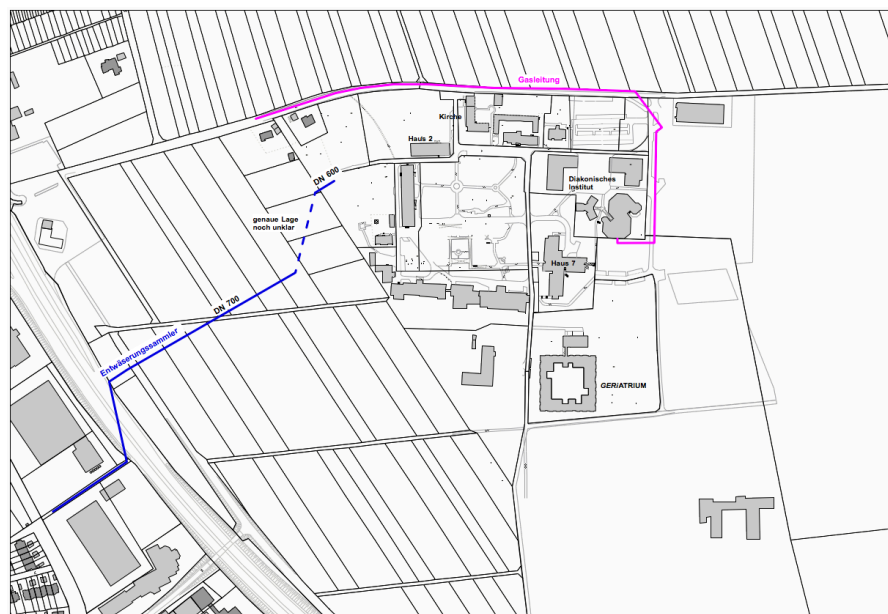
Am südlichen Rande entlang des Realisierungsteils verlaufen landwirtschaftliche Wege, diese sind als solche sowie als Rad- und Fußwege zu erhalten.

In weiterer Zukunft ist eine Ortsumfahrung östlich des Plangebietes geplant. Mit dem Gesamtkonzept, bestehend aus der Ortsumgehung Beimerstetten, der Verlängerung des „Eiselauer Weges“ und einem Doppelanschluss an die BAB A 8 wird eine Verbesserung der Verkehrssituation im Ulmer Norden erreicht. Durch die geplante Ortsumgehung wird die Ortsdurchfahrt von Beimerstetten erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Gleichermaßen werden mit einem Umbau der Anschlussstelle Ulm-West in einen Doppelanschluss erhebliche Entlastungen der heutigen Anschlussstelle Ulm-Lehr und eine spürbare Entlastung der bestehenden Anschlussstelle Dornstadt erfolgen. Von dieser Ortsumfahrung sind jedoch keinerlei Verbindungen Richtung BPZ-Areal geplant und vorgesehen.

Leitungen und Kanäle

Die bestehenden unterirdischen Infrastrukturen wie Leitungen, Kanäle etc. sind ebenfalls bis auf eine teilweise durch das Gebiet verlaufende Gasleitung disponibel. Die Gasleitung versorgt momentan das DI (siehe Abb. unten). Es ist geplant über eine Verlängerung der Leitung ebenfalls das GERIATRIUM zu versorgen.

Des Weiteren verläuft ein Entwässerungssammler östlich des Realisierungsteils über die angrenzenden Felder Richtung B10 bzw. Kernort Dornstadt und schließt hier wiederum an das bestehende Netz an. Der Kanal wurde damals im Zuge des Fliegerhostbaus errichtet. Aufgrund der militärischen Nutzung liegen über die genaue daher so gut wie keine Daten vor. Ein Anschluss an diesen Bestandskanal ist jedoch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Deckel- und Sohlhöhen im Anschlusspunkt, sind dem Anlage-Plan zu entnehmen.



bestehende und zu erhaltende Gasleitung, Lage Entwässerungssammler (siehe auch Anlage 13)

17.6.3 Freiflächen, Freiräume und Baumbestand

Das Gelände der Heimstiftung zeichnet sich durch einen großzügigen parkartigen Freiraum, mit teilweise dichtem Baumbestand aus. Vor allem im Norden entlang des Bodelschwinghweges sowie entlang des westlichen Gebietsrandes säumen eine Vielzahl an teilweise sehr großen und dichten Laubbäumen das Areal. Der ehemalige Kasernenhof ist zum Teil mit exotischen Bäumen bepflanzt. Im Osten befindet sich eine kleine Anhöhe mit Aussichtspunkt.

Östlich der Kirche entlang des Bodelschwinghweges befindet sich ein unter Denkmalschutz stehender Friedhof. Ein weiterer kleiner von Bäumen umgebener, unter Denkmalschutz stehender Friedhof, befindet sich im Osten südlich des Tennisplatzes.

Das Gelände der Heimstiftung ist von Feldern/ Ackerwirtschaft umgeben. In westlicher Richtung schließt ein markantes Obstbaumfeld an.



Baumbestand (siehe auch Anlage 14)

Im Wettbewerbsgebiet gibt es viele Gehölze, die durch ihre Art, Größe und/oder ihren Habitus bedeutsam und erhaltungswürdig sind. Manche sind von besonderer Bedeutung. Dies trifft vor allem auf Bäume im nördlichen Plangebiet des Realisierungsteils zu. Die schützenswerten Bäume sind im Plan gekennzeichnet und sollten, wenn möglich, erhalten werden (siehe Abbildung oben).

Die im Wettbewerbsgebiet vorhandenen Grünflächen unterstehen bis auf die beiden Friedhofsflächen keinem besonderen Schutz.

Die besondere Eigenart, Charakteristik und Atmosphäre des Plangebietes wird im Inneren durch den einzigartigen Baumbestand, von außen durch die Baumkulisse geprägt. Die eigenartige Spannung zwischen „Bauten und Bäumen“ darf als besonders anziehend bezeichnet werden. Das Potenzial des Grünbestandes für ein städtebaulich-freiräumliches Konzept nutzen zu können, kann als das besondere Potenzial des Plangebietes angesehen werden.

17.7 Beschreibung Ideenteil

Im Ideenteil des Wettbewerbes werden Lösungen/ Visionen gesucht, die Trennung und die Isolation des Areals des BPZ von der Ortslage Dornstadt zu überwinden. Unter Ziff. 17.4 Gemeindeentwicklungskonzept sind bereits die übergeordneten Ziele angesprochen mit ihrem Niederschlag im FNP (siehe Ziff. 17.2).

Der Ideenteil ist nicht parzellenscharf abgegrenzt. Einerseits zeigt Anlage 3 in einer Ellipse einen Betrachtungsraum, andererseits sind Grundstücksflächen gelblich angelegt, die in eine konzeptionelle Überlegung einbezogen werden können.

Östlich der B10, befand sich eine Tankstelle und ein Rasthaus, die beide auch von der A8 aus angefahren wurden. Beide Einrichtungen sind nicht mehr im Betrieb und stehen zur Disposition.

Es besteht eine Fußgängerunterführung zwischen ehemaliger Rastanlage und McDonalds auf der Westseite der B10. Diese Unterführung wird nicht als ausreichend und zukunftsfähig angesehen. Westlich der B10 befinden sich im Weiteren großzügige Versorgungsflächen des Einzelhandels.

Die Grundstückseigentümer der Grundstücksflächen östlich der B10 sind an einer möglichen baulichen Entwicklung interessiert. Auch die Gemeinde sieht Möglichkeiten und Potenziale einer baulichen Entwicklung, um beispielsweise entlang der B10 die Außenwirkungen des Verkehrslärms für das Wettbewerbsgebiet einzudämmen. Genauso wichtig ist der Gemeinde aber auch, den „Sprung über die B10“ weiter zu konkretisieren. Die Diskussion über die Verbindung der Siedlungsteile östlich und westlich der B10 soll mit dem Wettbewerbsergebnis des Ideenteils konkreter weiter geführt werden können. Die Gemeinde erwartet konzeptionelle Ansätze für die Führung von Fußgänger- und Radfahrerverbindungen. Ebenso sind in diesem Zusammenhang auch bauliche Entwicklungen erwünscht und denkbar.

Eine Zufahrt über das Gelände der ehemaligen Raststätte von der B10 her ist durch den damaligen Tankstellen- und Rastbetrieb bereits möglich. Zukünftig soll dies weiterhin möglich sein. Die Gemeinde Dornstadt hat bereits Gespräche mit dem Regierungspräsidium (RP) bezüglich einer Zulassung einer neuen Ausfahrt von der B10 zur Anbindung Richtung BPZ-Areal über das frühere Tankstellengelände geführt. Das RP hat einer Aus- und Abfahrt grundsätzlich zugestimmt. Demnach ist eine Ausfahrt von der B10 aus Fahrtrichtung Süden und eine Abfahrt nach Norden möglich. Die Fahrbeziehungen nach Norden in Richtung Geislingen sind hierbei voraussichtlich eher von untergeordneter Bedeutung (siehe auch Anlage 12).

17.8 Lärmbelastung

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B10 wie auch durch die Autobahn A8 geprägt. Es ist eine Grundbelastung vorhanden, die insbesondere nachts von Bedeutung ist. Es empfiehlt sich, dies im städtebaulichen Entwurf zu beachten und durch die städtebauliche Struktur und ggf. weitere Maßnahmen dem entgegen zu wirken. Dabei ist von keinen Lärmschutzmaßnahmen an der Bundesstraße B10 und BAB A8 auszugehen. Die vorhandene Lärmsituation ist den beigefügten Rasterlärmkarten für die Ist-Situation Tag und Nacht (Prognosenullfall) zu entnehmen (siehe An-

lage 15) und zu berücksichtigen. Die Wirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet sind sehr stark von den Windrichtungen geprägt.

17.9 Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 27.03.2017 wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bei dieser Veranstaltung wurden die Bürgerinnen und Bürger Dornstadts und Umgebung über die Neuausrichtung des BPZ-Areals nochmals umfangreich informiert. An Themeninseln wurden die Wünsche und Ansichten der Bürgerinnen und Bürger erfragt und festgehalten.

Die einzelnen Themen waren:

- „Chancen und Risiken“
- „Mögliche Nutzungen“
- „Das ist mir besonders wichtig“
- „offene Fragen“

Die bei der Veranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen sind dokumentiert und als Anlage 16 den Wettbewerbsunterlagen beigelegt. Eine Vielzahl an Themen und Anregungen sind in der Auslobung berücksichtigt.

Die Eigentümer ausgewählter Schlüsselgrundstücke (Eigentümer der Grundstücke Raststätte/ Tankstelle, des McDonalds) im Wettbewerbsgebiet wurden über die Zielsetzung der Durchführung des Wettbewerbes informiert. Ihnen wurde dargelegt, dass mit dem späteren Ergebnis des Wettbewerbes, wichtige Hinweise gegeben und Wege aufgezeigt werden, welche Entwicklungschancen für die privaten Grundstücksflächen entstehen können.

18. Aufgabenstellung

Durch die Neuordnung und Entwicklung der Flächen soll im Rahmen einer qualitätsvollen, zukunftsfähigen und sozialen Quartiersentwicklung ein lebendiges, an den Bedarfen der künftig dort lebenden und arbeitenden Menschen sowie an bestehenden Nachbarschaften orientiertes Quartier mit einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Bildung und Freizeit entstehen.

Es ist eine integrierte Quartiersentwicklung erforderlich, bei der neben der Schaffung eines differenzierten, vielfältigen Wohnungsangebotes auch der Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume eine große Bedeutung zukommt. Aber auch die soziale Infrastruktur sowie das Ausschöpfen aller Möglichkeiten für eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen, Gewerbe und Verkehr im Sinne nachhaltiger Lösungen sind von besonderer Bedeutung.

Der im Rahmen des Wettbewerbes zu konzipierende städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf soll sich angemessen in sein Umfeld integrieren, die Potenziale und Qualitäten des Standortes, wie die landschaftliche, naturbezogene Lage nutzen, dabei aber die bestehende Isoliertheit und vorhandene Barrieren überwinden. In diesem Zusammenhang kommt der Qualität der Freiräume, der Verkehrsplanung/ Anbindung, der notwendigen sozialen bzw. gemeinnützigen Infrastruktur sowie der verträglichen Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe eine große Bedeutung zu.

Im Rahmen der Aufgabenstellung soll eine wirtschaftlich, städtebaulich, freiraumplanerisch und funktional ausgereifte Entwurfslösung gefunden werden. Erwartet wird ein überzeugendes Konzept für das neue Quartier, das eine langfristige Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner befördert, Arbeitsplätze bietet und den Standort des ehemaligen BPZ-Areals in seiner Attraktivität steigert.

Das im Rahmen des ausgelobten Wettbewerbes zu entwickelnde städtebauliche Konzept soll als Grundlage für die nachfolgenden städtebaulichen, freiraumplanerischen, verkehrsplanerischen und hochbaulichen Detailplanungen ebenso schlüssig wie verbindlich die maßgeblichen Vorgaben definieren.

18.1 Leit- und Entwicklungsziele

Vor dem Hintergrund der Verlegung der Pflege in die Ortsmitte sowie dem Wandel der Pflege im allgemeinen ergeben sich großflächige Potenziale für ein neues Wohn- und Arbeitsquartier am Standort.

In dem Wettbewerbsverfahren soll im Ergebnis eine städtebauliche und freiraumplanerische Lösung für ein neues Quartier mit optimierter Dichte und qualitätsvollen Freiräumen entwickelt werden. Dabei soll das zukünftige Quartier barrierefrei und inklusiv gestaltet werden. Dies bedeutet, dass private und öffentliche Freiräume und Gebäude sowohl ohne physische Barrieren erstellt als auch den unterschiedlichen Anforderungen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden.

Mittels einer integrierten Herangehensweise soll ein lebendiges, sozial und funktional gemischt genutztes Quartier mit hoher Lebensqualität entstehen. Es gilt, die Potenziale des Standortes aufzugreifen und innovative Lösungen für eine zukunftsfähige Nachbarschaft von Wohnen, Gewerbe, Bildung und Freizeit zu erarbeiten.

Im westlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes sollen mit attraktiven Wohnquartieren im „Grünen“ Wohnungsbaupotenziale mobilisiert werden – Ziel ist der Bau von ca. 350 neuen Wohneinheiten (WE) –, während im östlichen Bereich eine schrittweise Entwicklung hin zu einem gemischten, zukunftsorientierten Standort mit wohnverträglichem technologie- und wissensorientiertem Gewerbe sowie Dienstleistungen und Wohnen (ca. 100-150 WE) ermöglicht werden soll. Insbesondere die verkehrsgünstige Lage direkt an der B10 Richtung Ulm und der Autobahn sowie der direkten Nähe zu Ulm können Synergieeffekte bewirken und Potenziale eröffnen lassen.

Der zukünftige „Campus für Pflege und Bildung“ ist hierbei als Potenzial zu sehen und in das Gesamtkonzept zu integrieren. Auch hier lassen sich Synergieeffekte in Bezug auf bestimmte Nutzungen, Dienstleistungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen im westlichen wie östlichen Teilbereich generieren. Hierbei wäre z.B. das DI mit seinen insgesamt ca. 450 Schülern/ Auszubildenden zu erwähnen. Ergänzende Nutzungen wie z.B. ein Cafe, Bäcker oder ein Zeitschriftenladen zur Nahversorgung wäre hier denkbar.

Eine hohe Lebensqualität wird ebenfalls durch gut durchdachte Freiräume erreicht. Unter Einbezug bestehender Grünstrukturen und des Baumbestandes sollen weitere Flächen für Themen wie Spiel, Freizeit und Erholung qualifiziert werden.

Die Umsetzung der Quartiersentwicklung kann in einer oder mehreren Realisierungsstufen vorgesehen werden.

Bei der Entwicklung des Bebauungskonzeptes sind über den Wettbewerb hinaus folgende Entwicklungsziele von besonderer Bedeutung:

- Vernetzung des Areals mit seiner Umgebung (Fußläufig sowie mit Fahrverkehr über bestehende Erschließung sowie denkbar neue Anbindung an die B10 und über die B10)
- hohe gestalterische Qualität und vielfältige Nutzbarkeit der öffentlichen Grün- und Straßenräume sowie des Wohn- und auch Arbeitsumfeldes
- Bebauungsstruktur mit modellhaftem Charakter für eine flächenschonende und energie-optimierte Bauweise
- angemessene Dichte der Bebauung
- Gebäudetypologische Vielfalt
- angemessene Ortsrandgestaltung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft
- hohe Attraktivität und Vermarktbarkeit der Grundstücke
- Effizienz der Erschließung und Wirtschaftlichkeit der Freiflächengestaltung und der sonstigen öffentlichen Baumaßnahmen
- Umgang mit den vorherrschenden Lärmbedingungen

Die Ausloberin erwartet, dass mit dem vorgeschlagenen Planungskonzept die Außergewöhnlichkeit der heutigen Ausgangssituation aufgegriffen wird. In einem neuen Zusammenspiel von „Bauten und Bäumen“ sind für die vorzuschlagende bauliche Entwicklung und deren Erschließung und Einbindung in den Freiraum besondere, innovative Lösungen zu finden.

18.2 Wohnen und Gewerbe

Mit dem BPZ-Areal verbinden die Gemeinde Dornstadt sowie die Heimstiftung die Chance, eine nicht nur für die Gemeinde sondern auch für die Region neue städtebauliche Marke zu entwickeln, die im gesamten Plangebiet ablesbar ist.

Durch die Schaffung eines attraktiven, abwechslungsreichen Wohn-, Arbeits- und somit Lebensraums entsteht idealerweise ein Grundgerüst, welches eine gute soziale Durchmischung in Bezug auf Alter, Geschlecht, Familienstand und Einkommen ermöglicht. Es wird eine Baustruktur mit modellhaftem Charakter für eine flächenschonende und energieoptimierte Bauweise angestrebt.

Bezugnehmend auf die Gemeindeentwicklungsplanung Dornstadts mit dem Ziel östlich der B10 bauliche Nutzungs- und Freiraumpotenziale des BPZ-Areals in die Siedlungsentwicklung von Dornstadt zu integrieren und die Monostruktur des Geländes aufzulösen, wird folgende Entwicklungsstruktur des Areals angedacht:

Der westliche Teilbereich des Realisierungsteils soll überwiegend für Wohnnutzung vorgesehen werden. Das BPZ-Areal soll näher an den Kernort heranwachsen. Die Mittelzone mit dem DI und dem GERIATRIUM der Heimstiftung bilden den „Campus Pflege und Bildung“. Der östliche Teilbereich soll in Form eines Mischgebietes ausformuliert werden. Hier sollen vor allem nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Wohnergängung vorgesehen werden. Gerade auch im Hinblick der Lärmbelastung ist hier kein reines Wohnen möglich.

Der „Campus Pflege und Bildung“ soll für Ost-West ausgerichtete, gebietsverträgliche funktionelle Verknüpfungen offen sein.

Je nach städtebaulicher Konzeption können von den Teilnehmern jedoch auch unterschiedliche Herangehensweisen und Ansätze der Verteilung von Wohnen und Arbeiten innerhalb des Realisierungsteils vorgeschlagen werden. Die Verteilung der Nutzungen (Wohnen/ Gewerbe) ist nicht zwingend.

WOHNEN

Vor dem Hintergrund einer heutzutage individuellen und differenzierten Nachfragesituation wird eine Vielfalt an Wohnungsangeboten erwartet. Ein breitgefächertes Wohnungsangebot, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt, bietet gute Voraussetzungen für eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur. Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich v.a. aus Zuzug von außerhalb (Großraum Ulm) generieren. Auf dem Großraum Ulm lastet ein enormer Bedarf an Wohnraum, den die Stadt Ulm allein nicht befriedigen kann. Hier könnte im Wettbewerbsgebiet ein ganz besonderes, unverwechselbares Angebot entwickelt werden.

Der städtebauliche Entwurf soll sich an der Grundidee orientieren, dass aus gut ausbalancierter neuer Urbanität und Verdichtung, unter Wahrung von Individualität, gute Nachbarschaften, soziale Netzwerke und Austauschbeziehungen entstehen.

Ziel ist die Entwicklung von zeitgemäßen, für Miet- und Eigentumsmodelle geeigneten Wohntypologien mit optimal nutzbaren Grün- und Außenbereichen. Hierbei sind innerhalb der Teilquartiere Wohnformen und Mischungen unterschiedlicher Wohntypen / Wohn- und Arbeitstypen vorzusehen.

Folgende Wohnformen werden als besonders geeignet betrachtet:

- Geschosswohnungsbauten, z.B. als Punkthäuser, Stadtvillen, Wohnhöfe oder anderen Konstellationen
- Familien- und altersgerechte Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen) in unterschiedlichen Bautypologien
- angemessene, innovative Formen des parzellenbezogenen Wohnens in Bezug zur vorgefundenen naturräumlichen Situation. Dabei sind auch Typologien wie gemischt genutzte Gebäude, verdichteter Einfamilienhausbau z.B. in Form von Ketten-, Reihenhäusern und Gartenhofhäusern möglich
- Sondertypologien für die lärmbelasteten Randbereiche, z.B. als Lärmschutzbebauungen, Wohn- und/ oder Büronutzungen/ nichtstörende gewerbliche Nutzungen (Thema: Wohnen und Arbeiten)

Es wird ein für den Gesamtstandort angemessenes, ausgewogenes Mischungsverhältnis der einzelnen Wohntypologien innerhalb der Teilquartiere erwartet.

Es werden keine weiteren Vorgaben zur Dichte und Höhe der Bebauung gemacht. Dies ist Wettbewerbsaufgabe. Jedoch wird von ca. 530 Wohneinheiten oder mehr im gesamten Realisierungsteil ausgegangen.

Die Thematik der Lärmvorbelastung v.a. der Gebietsränder ist in der Entwurfskonzeption zu beachten und abzuhandeln.

GEWERBE

Östlich des „Campus für Pflege und Bildung“ sollen die Flächen im Rahmen einer gemischt genutzten Bebauung entwickelt werden.

Den gewerblichen Nutzungen ist hier im Rahmen von nicht störenden gewerblichen Nutzungen (Dienstleitungen, innovatives Gewerbe, Science Park, Büronutzung, ...) der Vorrang zu geben, welche durch Wohnnutzungen ergänzt werden können. Denkbar ist eine Nutzung für kleinteiliges und nicht-störendes Gewerbe.

Auch hier gilt: Je nach städtebaulicher Konzeption können von den Teilnehmern auch unterschiedliche Herangehensweisen und Ansätze der Verteilung von Wohnen und Arbeiten innerhalb des Realisierungsteils vorgeschlagen werden. Die Verteilung der Nutzungen (Wohnen/ Gewerbe) ist nicht zwingend. Die Thematik der Lärmvorbelastung v.a. der Gebietsränder ist in der Entwurfskonzeption zu beachten und abzuhandeln.

VERHÄLTNIS WOHNEN UND GEWERBE IM GESAMTGEBIET

Das Plangebiet (Realisierungsteil) ist im FNP (Ziff. 17.2 Flächennutzungsplanung) als Mischbaufläche ausgewiesen. Es ist in der Summe des gesamten Plangebietes (mit DI und GERiATRIUM) ein, unter Berücksichtigung der Lage des Wettbewerbsgebietes, entsprechend ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu erbringen. Hierbei können die Flächen des „Campus für Pflege und Bildung“ jeweils zu gewerblicher Nutzung hinzu gezählt werden.

Ein konkretes Mischungsverhältnis wird jedoch von der Ausloberin nicht vorgegeben. Dies ist konzeptabhängig und von den Teilnehmern zu erbringen.

VERBLEIBENDE NUTZUNGEN AUF DEM AREAL

Wie bereits beschrieben verbleiben das GERiATRIUM und das Diakonische Institut (DI) auf dem Areal. Sie bilden zusammen den „Campus Pflege und Bildung“. Die Flächen der beiden Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Wettbewerbes. Dennoch können und sollen die Flächen der Grundstücke in den Entwurf mit einbezogen werden. Die Grundstücke mit ihren Nutzungen sind in das städtebauliche Konzept zu integrieren. Es sind hierbei nicht nur die Abstände zu den Grundstücksgrenzen zu beachten, sondern die Grundstücke mit ihren Nutzungen sind vor allem erschließungstechnisch so einzubinden, dass ein städtisches Gesamtkonzept ablesbar wird.

Der Schaffung einer städtebaulichen und gestalterischen Verknüpfung zwischen dem Wohnen, dem „Campus Pflege und Bildung“ und dem Arbeiten (und Wohnen) wird somit eine besondere Bedeutung beigemessen. Dies schließt auch funktional Ost-West-Verbindungen oder auch bauliche Ersatzentwicklungen für Haus 7 ein.

Für die russisch-orthodoxe Kirche auf Flst. 666/11, die unter Denkmalschutz steht soll eine adäquate Nutzung z.B. für eine Initiative (Verein, Haus der Geschichte) oder einen freiberuflichen oder künstlerischen Käufer gefunden werden. Ebenfalls denkbar wäre ein Quartiers-Treffpunkt mit Cafe etc. .

Das Pflegeheim Haus 7 soll vorerst erhalten werden. Es werden Nachnutzungsvorschläge erwartet. Das Gebäude ist so in die städtebauliche Konzeption zu integrieren, dass bei einem eventuell späteren Abriss, die frei werdenden Flächen ohne weiteres bebaut werden können und sich in das Gesamtbild integrieren lassen.

Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Die Fassade benötigt einen neuen Anstrich. Langfristig wäre allerdings eine energetische Sanierung erforderlich, um die Bausubstanz zukunftsfähig zu machen.

Das Gebäude lebt von seiner offenen Blickbeziehung in die umliegende Landschaft (bis nach Ulm). Mit seinen 5 Geschossen ist es das höchste Gebäude am Standort.

Ein Teil der Zimmer im Haus 7 sind bereits heute an die Bundeswehr zur Unterbringung ihrer Offiziere vermietet. Es ist im Gespräch, dass das DI einige Zimmer (für 15-20 Auszubildende/ Fortbildungsgäste) im Haus 7 anmieten möchte. Denkbar wäre ebenfalls eine Art Wohnheim mit 15 - 20 Plätzen innerhalb des Plangebietes.

Haus 2 (Gästehaus – siehe Anlage 9 Gebäudebestand), nördlich der großen parkartigen Grünfläche, soll nach Planung der Heimstiftung ebenfalls abgerissen werden. Bezüglich der Ensemblewirkung mit der Kirche stellt dieses Gebäude mit seinem roten Satteldach und seiner Kubatur noch ein Relikt aus vergangenen Zeiten dar. Ein Erhalt des Gebäudes wäre daher denkbar ist aber nicht zwingend. In Bezug auf den Artenschutz wäre gerade auch der Dachstuhl für die vorhandenen Fledermäuse im Plangebiet ein Rückzugsort, dessen Ausbau diesbezüglich auch im Artenschutzgutachten empfohlen wird (siehe Gutachten zum Artenschutz Anlage 18).

18.3 Infrastruktur/ Gemeinbedarf, Kindertagesstätten

In der Gemeinde Dornstadt befinden sich mehrere Schulen, die im Zusammenhang mit der Schaffung des neuen Wohn- (und Arbeits-) -gebiets entstehenden Bedarf decken können.

Für die zukünftigen Wohnungen im Wettbewerbsgebiet, sowie vielleicht auch durch die arbeitende Bevölkerung (Kita am Arbeitsplatz) ist die Bereitstellung von Kita-Plätzen im Plangebiet erforderlich.

Aufgrund von Testentwürfen, geht die Gemeinde von ca. 530 Wohneinheiten (und mehr) im gesamten Plangebiet (Realisierungsteil) aus. Dies entspricht ca. 1.200 künftigen neuen Einwohnern (die dort künftig arbeitende Bevölkerung nicht mit eingeschlossen).

Dies entspricht einem Bedarf von ca. 4 Kita-Gruppen á 20 Kinder (Ganztagsgruppen). Entsprechende Innenflächen (ca. 8 qm/ Kind) sowie Außenflächen (10 qm/ Kind) sind zu berücksichtigen.

Es ist gewünscht die 4 Kita-Gruppen in einem Gebäude zu konzentrieren. Die Realisierung mehrerer Kitas im Plangebiet ist nicht angedacht.

Die Lage und Ausformulierung der Kindertagesstätte ist entwurfsabhängig zu lösen. Aufgrund der Gebietsgröße, wird das Areal höchstwahrscheinlich in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Vorschläge zum Umgang über die Bereitstellung entsprechender Kita-Plätze je Bauabschnitt werden begrüßt (z.B. Kita-Standort modular erweiterbar,...).

Damit eine lebendige Nachbarschaft funktionieren kann, soll das Quartier so gestaltet werden, dass sich Menschen im Alltag und ihrer Freizeit begegnen können. Dies soll einerseits im öffentlichen Raum und andererseits in einem zentral gelegenen Quartierstreffpunkt möglich sein. Im Entwurf ist daher ein Quartierstreffpunkt vorzusehen. Der Quartierstreffpunkt soll nicht als separates Gebäude geplant werden, sondern sich im Erdgeschoss eines Gebäudes befinden.

Der Quartierstreff vielleicht u.a. mit Cafe, soll Treffpunkt aller Generationen und Herz des Quartiers im Schnittpunkt der einzelnen Nutzungen innerhalb des Areals (Heimstiftung, DI und Wohnen, Arbeiten) sein.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (v.a. Lebensmittel) kann aufgrund der Nähe zum Kernort als ausreichend bezeichnet werden. Westlich der B10 befinden sich unterschiedliche Nahversorger (REWE, Lidl, Aldi, Müller etc.). Quartiersbezogene und ergänzende Angebote sind jedoch im Sinne einer Gemeinde der kurzen Wege und der Nahversorgung ohne PKW erwünscht. Hierfür kommen möglicherweise Bereiche im Schnittpunkt zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen in Frage. Aufgrund der dort entstehenden hohen Einwohnerzahl sowie arbeitenden Bevölkerung können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden wie z.B. ein Bäcker oder auch gastronomische Nutzungen durchaus angedacht werden. Diese sind jedoch sinnvoll und gut erreichbar in das Gebiet zu integrieren. Es wird auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Dornstadt verwiesen, welches auf der Internetseite der Gemeinde zum Download steht. Das Konzept schließt im Realisierungsteil weiteren zentrenrelevanten und großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, mit Ausnahme von Nahversorgungsangeboten in integrierter Lage zur Versorgung des jeweiligen Gebietes, aus. Die Flächen des Ideenteiles befinden sich größten Teils im Ausschlussgebiet für Einzelhandel, in dem klein-als auch großflächigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen ist. Bestehende Betriebe haben Bestandschutz. Ausnahmsweise können ausgewählte nicht-zentrenrelevante Sortimente nach Einzelfallprüfung bzw. nur im Einzelfall bei Bezug zu gewerblichen Nutzungen zugelassen werden.

18.4 Verkehr – äußere Erschließung

Realisierungsteil

Die Erschließung des Areals erfolgt über den Bodelschwingweg. Je nach städtebaulichem Konzept sind von der Straße mehrere Zufahrten ins Quartier möglich. Eine zweite Hauptzufahrt östlich des bestehenden Parkplatzes des DI bzw. eine separate Zufahrt für den östlichen Mischgebiets-Teilbereich ist wünschenswert.

Die Erschließung des Diakonischen Instituts sowie des GERIATRIUMs ist in das jeweilige Konzept zu integrieren und jeder Zeit zu gewährleisten.

Es sollte ausreichend Platz für einen Gehweg entlang der Hauptzufahrtsstraße vorgesehen werden. Ebenfalls sind wenn möglich öffentliche Stellplätze in Form von Längsparkern entlang der Straße unterzubringen.

Bei der Planung entlang des Bodelschwingweges ist die Lärmbelastung der Straße zu beachten. Hierzu siehe Ziff. 18.7 Lärmbelastung.

Ideenteil

Hier ist eine attraktive Verknüpfung zum Kernort, Aufgabe des Wettbewerbes.

Zur Verbesserung der Anbindung des Areals sollen im Rahmen des Entwurfes innovative, kreative Lösungsansätze zu einer attraktiven Wegeverbindung aufgezeigt werden, um das Plangebiet aus seiner Isoliertheit heraus zu holen.

Hierbei können die Flächen des Betrachtungsgebietes herangezogen werden.

Die Gemeinde hat den Ideenteil in die Wettbewerbsaufgabe aufgenommen, um über Lösungsansätze, die die Verbindung von Ost nach West allein funktional betrachten (Brücke oder Unterführung), hinauszukommen. Es sind daher alle erdenklichen strukturellen Ansätze, ob bauliche, freiräumliche oder baulich-freiräumliche Konzeptansätze denkbar. Ziel ist eine als Stadt- und Landschaftsraum erlebbare Verbindung zwischen der Ortslage westlich der B10 und der Entwicklung im Wettbewerbsgebiet östlich der B10. Die Verbindung ist vor allem für Fußgänger und Radfahrer gedacht.

Die Wettbewerbsteilnehmer werden angefragt, alle städtebaulichen Aspekte und auch wirtschaftlichen und umsetzungsorientierten Gesichtspunkte in die Lösungsvorschläge einzubeziehen. Städtebaulich-bauliche Entwicklungen können den Querungsaspekt ebenso flankieren wie freiraumplanerische Konzeptelemente. Die Machbarkeit ist dabei im Auge zu halten.

Denkbar wäre auch eine neue Zufahrt von der ehemaligen Raststätte ins neue Quartier (siehe unter Ziff. 17.7 letzter Absatz).

18.5 Verkehr – Innere Erschließung und Ruhender Verkehr

Die innere Erschließung kann vollständig überplant werden. Jedoch ist die Erschließung des Diakonischen Instituts sowie des GERiATRIUMs in das jeweilige Konzept zu integrieren und zu jeder Zeit zu gewährleisten. Die Erschließung der bestehen bleibenden Gebäude ist in Anlage 17 dargestellt.

Im Planungsgebiet sollen attraktive Geh- und Radwegeverbindungen angelegt werden. Der Stadtraum muss durch eine hochwertige Qualität zum Aufenthalt anregen. Auf die Barrierefreiheit ist in allen Bereichen zu achten. Insbesondere soll im Wohngebiet gefahrloses Kinderspiel, aber auch das vom Autoverkehr unbehelligte Miteinander der übrigen Bewohner möglich sein.

Ein engmaschiges Wegesystem aus Fuß- und Radwegen mit einer direkten und sicheren Wegeführung soll im Plangebiet vorgesehen werden. Die Verkehrserschließung und der ruhende Verkehr sollen selbstverständlicher Bestandteil des Quartiersraums sein.

Im Besonderen sind folgende Aspekte in der Konzeption zu berücksichtigen:

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Es soll eine funktionale verkehrliche und gleichwohl wirtschaftliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr geplant werden. Soweit wie möglich sollen Mischverkehrsflächen geplant werden. Es sind auch fahrverkehrsfreie Räume denkbar mit passenden Konzepten für den ruhenden Verkehr.

ÖPNV:

Die Bushaltestellen im Norden sollen in die Konzeption integriert werden. Eine Linienführung durch das Quartier ist zur Zeit nicht beabsichtigt. Eine Wendemöglichkeit für den Bus ist weiterhin zu ermöglichen.

Fuß- und Radverkehr:

Die Belange von Familien, Kindern und mobilitätseingeschränkten Personen sind zu berücksichtigen, gerade auch im Hinblick auf die bereits bestehende Pflegeeinrichtung am Standort.

Eine attraktive Anbindung an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz Richtung Kernort ist von besonderer Bedeutung (Ideenteil). Hierbei sind kreative und innovative Lösungsansätze zur Überwindung der Barrieren gefragt.

Abstellflächen für Fahrräder sind je nach Nutzung (Wohntyp) in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück herzustellen. Die Abstellflächen müssen leicht erreichbar, gut zugänglich und von geeigneter Beschaffenheit sein.

Die randlichen landwirtschaftlichen Wege sind zu erhalten und können als Fuß- und Radwege genutzt werden.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist bei der gesamten Konzeption in die Planungsüberlegungen zu integrieren. Das Quartier soll weitgehend frei von unnötigem Ziel- und Quellverkehr bleiben, weshalb ein Konzept zur stadtteilverträglichen und qualifizierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erstellen ist. Ziel ist es die visuelle Präsenz des ruhenden Verkehrs zurückzudrängen.

Je nach Konzeption (z.B. verkehrsberuhigtes und/ oder autofreies Quartier/ Zonen, etc.) können die Stellplätze an einem zentralen Ort oder gebündelt an mehreren Orten konzentriert bzw. organisiert werden.

Die Nachweise der Stellplätze richten sich nach der LBO Baden-Württemberg sowie nach der VwV Stellplätze. Gemeinschaftliche Stellplatzanlagen sind denkbar. Eine bauprojektbezogene Umsetzung soll möglich sein.

Im Besonderen sind folgende Aspekte in der Konzeption zu berücksichtigen:

- Für die privaten Stellplätze gilt:
Einfamilienhaus = 2 Stellplätze je Haus
Wohnungen = 1,5 Stellplätze je Wohnung
- Für gewerbliche und sonstige Stellplätze gelten die Regelungen der LBO, VwV Stellplätze.
- Die öffentlichen Stellplätze sind als Anteil von ca. 10% der Wohneinheiten nachzuweisen.

Die Unterbringung der Stellplätze soll als Konzeptskizze/ Schema erläuternd dargestellt werden.

Die Stellplatzanlage des DI soll erhalten bleiben. Eine Überplanung der Fläche ist jedoch denkbar. Hierbei sind die entfallenen Stellplätze des DI anderweitig im Plangebiet nachzuweisen. Eine angemessene Erreichbarkeit der Schulungsgebäude des DI muss dabei gewährleistet sein.

Nach Abriss der Gebäude und dem Freiwerden der Flächen für künftig anderweitige Nutzungen benötigt die Heimstiftung bzw. das GERIATRIUM eigene Stellplätze. Diese wird sie auf ihrem Grundstück selbst herstellen und müssen vom Wettbewerbsteilnehmer nicht mitgeplant werden. Jedoch ist die Zuwegung bzw. Erschließung im Konzept zu berücksichtigen. Je nach Entwurfskonzept werden entsprechend jeweils östlich und westlich öffentliche Erschließungsstraßen notwendig werden.

Es besteht seitens des DI der Wunsch den momentanen Stich nördlich der beiden Winkel-Neubauten als Fuß- und Radweg auszubilden. In den Erdgeschoss befinden sich jeweils Seminarräume relativ dicht an der Straße, welche durch zusätzlichen Fahrverkehr gestört werden könnten. Dieser Be-

reich soll daher von Fahr- und v.a. Durchgangsverkehr frei gehalten werden. Allein Anlieferungsverkehr soll weiterhin möglich sein.

Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass an mehreren Tagen in der Woche die Stellplätze des DI nicht ausreichen. Schon jetzt wird oft die Schotterfläche vor der ehemaligen Wäscherei zum Parken genutzt. Durch neue Nutzungen im Quartier wird der Parkierungsdruck wohl eher weiter zu- als abnehmen, da heute bereits genutzte Parkierungsflächen entfallen. Lösungsansätze könnten hier weitere konzentrierte Stellplatzanlagen für das DI an geeigneter Stelle sein.

E-Mobilität

Um die Bereitschaft auch für Elektromobilität zu erhöhen, soll die dafür notwendige Infrastruktur geschaffen werden. Es ist beabsichtigt in der weiteren Umsetzung der Planung an den entsprechenden Stellplätzen für PKWs und Fahrräder Platz für Ladesäulen vorzusehen. Auch die Stellplätze werden wenn möglich so angelegt, dass eine Versorgung der Ladetechnik über eigene PV-Anlagen möglich ist. Möglichkeiten, den im Quartier produzierten Strom direkt für die Beladung zu nutzen, erhöhen den Eigenverbrauch und damit die Wirtschaftlichkeit der Anlagen.

Müllentsorgung, Anlieferung, Feuerwehr:

Der Aspekt Müllentsorgung, Anlieferung und Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) ist zu betrachten.

Um Nachbarschafts- bzw. Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollten die Standorte für die Entsorgung des Abfalls bereits in diesem Planungsstadium mitgedacht werden. Neben den privaten Standorten für den Hausmüll soll min. eine gut erreichbare und gestalterisch integrierte öffentliche Sammelstelle für recyclingfähigen Hausmüll vorgesehen werden.

18.6 Leitungen und Kanäle

Im Plangebiet verläuft eine Gasleitung (siehe Anlage 13) im nordöstlichen Teil. Diese ist soweit zu erhalten. Ansonsten steht das gesamte Versorgungsnetz innerhalb des Realisierungsteils zur Disposition und wird entsprechend der Entwurfskonzeption wieder neu aufgebaut.

In der Übergangszeit - nach Abriss und Neubau des Quartieres - werden die bestehenden Gebäude über Provisorien autark versorgt. Die Heimstiftung plant für das GERiATRIUM ein Nahwärmesystem, welches das GERiATRIUM, Haus 7 sowie auch das DI versorgt. In einem späteren Stadium sollen die Gebäude dann wieder an das öffentliche Netz angeschlossen werden können.

Östlich des Realisierungsteils verläuft ein Entwässerungssammler (siehe Anlage 13) über die angrenzenden Felder Richtung B10 bzw. Kernort Dornstadt und schließt hier wiederum an das bestehende Netz an. Der Kanal wurde damals im Zuge des Fliegerhostbaus errichtet. Aufgrund der militärischen Nutzung liegen daher so gut wie keine Daten vor. Ein Anschluss an diesen Bestandskanal ist jedoch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Deckel- und Sohlhöhen im Anschlusspunkt, sind dem Anlage-Plan zu entnehmen.

18.7 Umgang mit der Lärmbelastung

Die beschriebenen Lärmquellen (siehe Anlage 15) sind im Entwurf zu berücksichtigen. Die Ausloberin erwartet Lösungen zur Anordnung und Ausrichtung der Baukörper und somit ein städtebauliches Konzept, das ruhige Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist kein präferierter Lösungsansatz, da dies das Plangebiet noch weiter isolieren würde.

Lösungsansätze sind hier u.a. in der Grundrissgestaltung der äußeren Gebäude (Randbebauung) zu suchen - z.B. Schlafzimmer auf lärmabgewandter Seite oder aber auch in der Ausformulierung der Nutzungsverteilung (Wohnen/ gewerbliche Nutzungen) im Plangebiet.

Die vorliegende Lärmuntersuchung (Anlage 15) hat ebenfalls untersucht und dargestellt, wie Lärmschutzwände mit 6 bis 8 m Höhe entlang des Realisierungsteils wirken (siehe Anlage 15).

Wie oben bereits beschrieben sind Lärmschutzwände jedoch nicht erwünscht. Die Karten geben daher nur Aufschluss über die Schallausbreitung bzw. das Schallverhalten. Eine großräumige Lärmabschirmung scheint nicht zielführend zu sein, da sich die Lärmimmissionen nach Überwindung von Schutzeinrichtungen offensichtlich wieder ins Gebiet absenken. Lärmschutz in Form von entsprechenden Gebäudekonstellationen, ggf. mehrfach hintereinander gestaffelt, um jeweils Teilbereiche zu schützen, sind denkbar und können sich auch auf den Ideenteil beziehen.

18.8 Grüne Frei- und Straßenräume, Spielflächen, Baumbestand

Für die Entwicklung des neuen Quartiers ist ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erarbeiten, das die vorhandenen Standortqualitäten aufgreift.

Die entwurfsabhängigen Freiflächen sollen dabei eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und sowohl Ruhe- und Erholungsbereiche als auch Möglichkeiten für Spiel- und Freizeitnutzung für alle Altersgruppen anbieten. Die Freiräume sollen eine Begegnung der Menschen im Quartier ermöglichen und fördern.

Für das Plangebiet wird ein abgestuftes Freiraumkonzept, differenziert in private, halböffentliche, öffentliche und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume mit den erforderlichen Übergangsbereichen, erwartet. Bei der Gestaltung ist auf eine robuste und wirtschaftliche Konzeption auch im Hinblick auf die zukünftigen Unterhaltungskosten zu achten.

Innerhalb des Quartiers wirken qualitativ gestaltetete öffentliche Räume identitätsstiftend. Sie prägen das spätere Erscheinungsbild und sollen neben ihrer verkehrssystematischen Funktion auch als Freizeit- und Erholungsraum nutzbar sein und ein Platz- und Raumangebot für die Gemeinschaft und für die Begegnung der Bewohner bieten.

Die bestehenden Potenziale der Baumkulisse sind als Imagefaktor und zur Adressbildung heranzuziehen.

Den neuen Wohnungen bzw. Wohngebäuden sind Kinderspielplätze zuzuordnen. Es ist sinnvoll, diese privaten Spielflächen zusammenzufassen. Dabei ist für die Kinder eine gefahrlose Erreichbarkeit (u.a. ohne Querung von Verkehrsflächen) zu gewährleisten. Bezüglich Art und Umfang ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu beachten

Für den Gesamtbereich soll möglichst eine zusammenhängende Begegnungsfläche mit einer Größe von min. 1000 qm vorgesehen werden. Entwurfsabhängig kann diese z.B. als öffentliche Frei- oder Platzfläche ausgebildet werden, die temporär und multifunktional genutzt werden könnte. Der ehemalige Kasernenhof, welcher sich heute als parkartige Anlage charakterisiert, könnte diese Funktion denkbar weiterhin übernehmen, ist jedoch nicht zwingend erhaltenswert.

Die beiden Friedhöfe stehen jeweils unter Denkmalschutz und müssen in die Freiraumplanung integriert werden.

Der Ausbildung des Bodelschwingweges kommt aus übergeordneter Sicht als straßenräumliche Eingangssituation in das Quartier eine wichtige Bedeutung zu. Der Bodelschwingweg, als einzige Fahr-Verbindung vom Kernort ins neue Quartier soll hierbei so ausgestaltet werden, dass er dieser neuen Funktion aus neue Zufahrtsstraße in einen neuen „Ortsteil“ gerecht wird.

Das neu entstehende Quartier ist allseitig von Landschaft umgeben. Aufgrund dieser Tatsache, ist im besonderen Maße auf die Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes und die landschaftliche Einbindung zu achten. Hierbei spielt der bestehende Baumbestand eine große Rolle.

Baumbestand:

Die im Wettbewerbsgebiet befindlichen Baumbestände sind zu berücksichtigen und in die Planung soweit wie möglich einzubeziehen. Daher sind die Wettbewerbsteilnehmer zu einem behutsamen Umgang mit dem Baumbestand aufgefordert. Ein zwingender Erhalt wird jedoch nicht gefordert. Nur durch eine integrierte qualitativ hochwertige Planung der Freiräume kann die angestrebte Attraktivität des neuen Quartiers adäquat gelingen.

Das Areal ist sehr stark durch seine grüne Kulisse geprägt. Diese Qualität gilt es aufzugreifen und weiter zu entwickeln bzw. zu erhalten. Das Plangebiet lebt von seinem z.T. parkartigen Charakter und macht es somit zu einem identitätsprägenden und unverwechselbaren Standort in der Landschaft. Dabei sollten Strategien dargestellt werden, wie einzelne oder Ensembles von Großbäumen langfristig erhalten werden können und nicht innerhalb eines schlüssigen städtebaulichen Konzeptes doch Individualinteressen zum Opfer fallen können. Es ist ein verwertbares Verhältnis zwischen Erhalt und wirtschaftlicher Flächennutzung vorzuschlagen.

18.9 Entwässerung

Die neu zu entwickelnden Areale sind aus Gründen der Nachhaltigkeit im Trennsystem zu entwässern. Niederschlagswasser ist auf begrünten Dächern zu speichern oder als Brauchwasser zu nutzen. Nicht gespeichertes und nicht genutztes Niederschlagswasser ist dezentral zur Versickerung zu bringen. Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse sind zudem sinnvolle, auch oberirdische Entwässerungswege zur schadensarmen Ableitung, Versickerung und ggf. auch Retention von Niederschlägen vorzuschlagen (Bodenbeschaffenheiten im Plangebiet siehe unter Anlage 19 Bodengutachten).

Dabei können aus Niederschlagswasser gespeiste, sinnvoll in den öffentlichen Raum integrierte Wasserflächen Mittelpunkte sein und Aufenthaltsbereiche beleben.

18.10 Klimaschutz und Energieversorgung

Mit vielfältigen überzeugenden Maßnahmen erweist sich Dornstadt als Klimaschutzkommune.

Unter dem Leitbild "Strukturen schaffen Kontinuität" hat Dornstadt in 2012 eine Beauftragte für Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE) und in 2013 einen Steuerkreis unter Beteiligung von Wirtschaft und Politik ins Leben gerufen, um die Aktivitäten zur BNE zu gestalten und zu koordinieren. Durch die Initiative "Dornstadter Zukunftsgestalter" wird das Zusammenwirken von Bürgerinnen und Bürgern, kommunalen Vertretern, Schulen, Kindergärten, Vereinen und der Wirtschaft gefördert.

Dies gelingt beispielsweise im Rahmen von Zukunftswerkstätten und Schülerfirmen. In 2013 erhielt Dornstadt die UNESCO-Auszeichnung als Kommune der Weltdekade für Bildung für nachhaltige Entwicklung.

Einen starken Fokus legt Dornstadt auf die Förderung von weltbewusstem und nachhaltigem Konsum. Unter anderem führt die Gemeinde alle zwei Jahre "GUT LEBEN! Aktionstage für Nachhaltigkeit" mit einem Markt "Regional.Fair.Bio", einem Kulturprogramm und Schulaktionen durch. Die Gemeinde Dornstadt wurde 2013 offiziell als „Fairtrade-Town“ ausgezeichnet und erhielt für ihr Engagement von der SEZ ebenfalls den Kommunalen Eine-Welt-Preis.

2015 hat die Gemeinde die Teilnahme für den European Energie Award (eea) beschlossen. Bis Ende 2017 steht eine Erstzertifizierung an.

Die Gemeinde bezieht für die öffentlichen Gebäude bereits 100 % Naturstrom und nutzt in der Verwaltung Green IT. Ein Energiemanager überwacht den Energieverbrauch aller kommunalen Anlagen mit dem Ziel, diese kontinuierlich zu optimieren und den Verbrauch zu senken. Darüber hinaus wurde bereits mehr als 70% und bis Ende 2017 ca. 80% der Straßenbeleuchtung auf LED umgestellt, eine Erweiterung auf 100 % wird sukzessive vorangetrieben.

In 2011 gründete die Kommune die Bürgergenossenschaft "BürgerEnergie-Dornstadt", die mit regionalen Projekten zur Erzeugung erneuerbarer Energien beiträgt.

Durch den 2015 in Paris beschlossenen Weltklimavertrag und die nationalen Vorgaben durch die Bundesregierung ist eine stetige Reduzierung der Treibhausgase, bis hin zu einer CO₂-neutralen Energieversorgung ab dem Jahr 2050 vorgeschrieben.

Die Gemeinde Dornstadt legt großen Wert darauf, dass bei der Realisierung des Baugebiets ein vorbildliches, innovatives und energie-optimiertes Quartier entsteht.

Die Energieversorgung des Quartiers soll somit möglichst CO₂ arm gestaltet werden. Das bedeutet, dass ein maximaler Anteil an regenerativen Energien in die Versorgung mit Wärme und Strom einzubringen ist. Durch die in Dornstadt bestehenden guten Einstrahlungswerte wird ein besonderes Augenmerk auf die Nutzung von Solarenergie gerichtet. Weitere Technologien wie Geothermie, Biomasse, Umwelt- und Abwärme oder zentrale Heiz- und Speichersysteme werden in der weiteren Überarbeitung mit Blick auf die Wärmeversorgung in die Überlegungen miteinbezogen werden.

Ziel ist es in jedem Fall, den Anteil an fossilen Brennstoffen und damit auch die Abhängigkeit von diesen Energieträgern so gering wie möglich zu halten.

Die Gebäude und Anlagen sollten möglichst optimal für die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie ausgerichtet und angeordnet sein. Hier ist so-

wohl auf die gegenseitige, als auch auf die Verschattung durch Bepflanzung zu achten.

Teil C

Wettbewerbsunterlagen

19. Wettbewerbsunterlagen

Die ausgegebenen Wettbewerbsunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur zur Bearbeitung dieser Aufgabe verwendet werden.

Folgende Anlagen zum Wettbewerb werden zur Verfügung gestellt:

1. Auslobungstext (Format PDF)
2. Katastergrundlage (Format DXF / DWG / VWX/ PDF)
3. Übersichtsplan Abgrenzung Wettbewerbsgebiet (Format PDF)
4. Ortsplan (Format PDF)
5. Luftbilder (Format PDF, PNG)
6. Bestandsfotos des Wettbewerbsgebietes (Format PDF)
7. Flächennutzungsplan (Format PDF)
8. Gemeindeentwicklungskonzept Zielplan, Oberziele (Format PDF)
9. Gebäudebestand Gesamtgebiet, Realisierungsteil (Format PDF)
10. Gebäude Erhalt, Disposition und Abriss Gesamtgebiet, Realisierungsteil (Format PDF)
11. Verbleibende Flächen der Heimstiftung und des DI – Campus für Pflege und Bildung (Format PDF)
12. Erschließung und Anbindung des BPZ (Format PDF)
13. Leitungen Erhalt (Format PDF)
14. Baumbestand (Format PDF)
15. Rasterlärmkarten (Format PDF)
16. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung (Format PDF)
17. Erschließung der verbleibenden Gebäude (Format PDF)
18. Artenschutzgutachten (Format PDF)
19. Baugrundgutachten (Format PDF)
20. zeitliche Entwicklung der Baustruktur (Format PDF)
21. Höhenlinien im Modell (Format DXF / DWG / VWX/ PDF)
22. Berechnungsformblatt (Format Excel, PDF)
23. Formular Verfassererklärung (Format DOC / PDF)