

---

Auslobung

---



Stadt Ditzingen - Bahnhofsareal

---

2-phasiger, begrenzt offener Ideen- und

---

Realisierungswettbewerb

---

in Bewerbergemeinschaft mit Investoren

---

---

- 1.1.0 Allgemeines
- 1.2.0 Auslober
  - 1.2.1 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung
- 1.3.0 Anlass und Zweck des Wettbewerbs
  - 1.3.1 Gegenstand des Wettbewerbs
- 1.4.0 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel
  - 1.4.1 Zulassungsbereich / Sprache
- 1.5.0 Wettbewerbsteilnehmer
  - 1.5.1 Teilnahmeberechtigung
  - 1.5.2 Teilnahmehindernisse
  - 1.5.3 Bewerbungsverfahren
  - 1.5.4 Kriterien zur Auswahl
  - 1.5.5 Geforderte Projektblätter
  - 1.5.6 Auswahl der Teilnehmer
  - 1.5.7 Wahrung der Anonymität
- 1.6.0 Wettbewerbsunterlagen
- 1.7.0 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung
  - 1.7.1 Bearbeitungsphase 1
  - 1.7.2 Bearbeitungsphase 2
- 1.8.0 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung
  - 1.8.1 Preisrichter mit beruflicher Qualifikation der Teilnehmer
  - 1.8.2 Stellvertretender Preisrichter
  - 1.8.3 Preisrichter des Auslobers
  - 1.8.4 Stellvertretender Preisrichter des Auslobers
  - 1.8.5 Sachverständige
  - 1.8.6 Gäste aus der Verwaltung der Stadt Ditzingen
  - 1.8.7 Vorprüfung
  - 1.8.8 Zulassung von Arbeiten
- 1.9.0 Beurteilungskriterien
- 1.10.0 Prämierung
- 1.11.0 Weitere Bearbeitung
- 1.12.0 Abschluss des Wettbewerbs
- 1.13.0 Termine
  - 1.13.1 Bearbeitung 1. Phase
  - 1.13.2 Rückfragen
  - 1.13.3 Einlieferung der Wettbewerbspläne
  - 1.13.4 Sitzung des Preisgerichts 1. Phase
  - 1.13.5 Bearbeitung 2. Phase
  - 1.13.6 Rückfragen / Kolloquium
  - 1.13.7 Einlieferung der Wettbewerbsunterlagen
  - 1.13.8 Sitzung des Preisgerichts 2. Phase
  - 1.13.9 Ausstellung der Arbeit

## Übersicht Teil B

## Wettbewerbsbeschreibung

- 2.1.0 Allgemeine Informationen zur Stadt Ditzingen
- 2.2.0 Historische Entwicklung des Bahnhofs
- 2.3.0 Wettbewerbsgebiet (mit allgemeiner Zielsetzung)
- 2.4.0 Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit
- 2.5.0 Anforderungen an das Wettbewerbsgebiet aus der Ausweisung als förmliches Sanierungsgebiet
- 2.6.0 Anforderungen an das Wettbewerbsgebiet aus dem Rahmenplan „Bahnhof“
- 2.7.0 Anforderungen an das Wettbewerbsgebiet aus der Lage und Funktion im Stadtgefüge und den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung
- 2.8.0 Ziele des Wettbewerbs
- 2.9.0 Vorschriften und Richtlinien

## Übersicht Teil C

## Anlagen zur Auslobung

- 3.1.0 Auslobungsanlagen  
Aufstellung entsprechend den Angaben unter Punkt 1.6.0 Wettbewerbsunterlagen

# Teil A - Auslobungsbedingungen

## 1.1.0 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008 vom 22.11.2008 in Verbindung mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 15.01.2009 zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2008 ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Der Wettbewerb wurde bei der Architektenkammer registriert.

## 1.2.0 Auslober

### Stadt Ditzingen

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Michael Makurath  
Am Laien 1, 71254 Ditzingen

## 1.2.1 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

### ARCHITEKTUR 109

Mark Arnold + Arne Fentzloff, Freie Architekten BDA  
Hohnerstraße 23, 70469 Stuttgart  
Fon 0049(0)711-609341, Fax 0049(0)711-609371  
info@architektur109.de

Alle Fragen zum gesamten Wettbewerbsverfahren sind per Email ausschließlich an die Wettbewerbsbetreuung zu richten.

## 1.3.0 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Aus dem Planungswettbewerb erwartet die Stadt Ditzingen Vorgaben und Ideen zur inhaltlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des ca. 4 ha umfassenden Bahnhofsbereichs einschließlich der verflochtenen, angrenzenden Bereiche. Diese Neuordnung bzw. deren Realisierung, welche die bauliche Struktur für Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Beherbergungsgewerbe und gegebenenfalls Wohnen, die Ausgestaltung der öffentlichen und privater Freiflächen sowie der Ausprägung und Gestaltung der Verkehrsflächen umfasst, soll bindende Auflage für den Verkauf des Grundstücks an einen Investor sein. Auf dem Areal sind außerdem ein neuer Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) sowie 70 P+R-Stellplätzen zu planen. Mit dem Verfahren eines 2-phasigen Ideen- und Realisierungswettbewerbs soll auf der Grundlage der Vorentwürfe die beste städtebauliche, architektonische und inhaltliche Lösung für die zu planenden und zu realisierenden Hochbaumaßnahmen gefunden werden.

## 1.3.1 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist in der 1. Phase die Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungskonzeption für das Planungsgebiet Bahnhofsbereich Ditzingen, ca. 4 ha Fläche, und in der 2. Phase die Entwicklung des Realisierungsteils, ca. 2 ha Fläche, jeweils in Verbindung mit einem Investor. In der 3. Phase erfolgt entspr. Teil A Ziffer 1.11.0 unter den Preisträgern die Auswahl der Investoren im Verhandlungsverfahren. Details der weiteren Aufgabenstellung des Wettbewerbs sind in der Auslobung Teil B ausführlich beschrieben.

#### 1.4.0 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel

Der Planungswettbewerb ist als 2-phasiger Ideen- und Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahl im Losverfahren nach VOF in Form eines nichtoffenen Wettbewerbs mit **30 Teilnehmer** ausgelobt und zielt auf den Erhalt einer Vielfalt von Lösungsvorschlägen. **Teilnehmer die in der 1. Phase in die Engere Wahl kommen, sind für die 2. Phase zugelassen.**

#### 1.4.1 Zulassungsbereich / Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

#### 1.5.0 Wettbewerbsteilnehmer

##### 1.5.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen und eine Bewerbergemeinschaft mit Investoren bilden. Zum Wettbewerb zugelassene Bewerbergemeinschaften, im Sinne der Auslobungsunterlagen, sind sowohl Gesellschaften bürgerlichen Rechts wie auch Wettbewerbsteilnehmer, die ihrerseits Nachunternehmer für einzelne Leistungen einbinden.

Bei **natürlichen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung:

**Architekt/in, Stadtplaner/in oder Landschaftsarchitekt/in** zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat 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 Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

**Die Empfehlung zur Teilnahme von Landschaftsarchitekten ist in Bewerbergemeinschaft mit Architekten oder Stadtplaner und Investoren umsetzbar.**

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Bewerbergemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

##### 1.5.2 Teilnahmehindernisse

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

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

### 1.5.3 Bewerbungsverfahren

**Mit der Bewerbung nach VOF §14, zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren muss zwingend eine Bewerbergemeinschaft gebildet sein aus Architekten und Investoren.** Die Bewerbergemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Jeder Teilnahmeberechtigte kann sich bewerben. Informationen zum Bewerbungsverfahren sind erhältlich unter:

**[www.architektur109.de/wb\\_dz1](http://www.architektur109.de/wb_dz1)**

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die dort abrufbaren formalisierten Bewerbungsunterlagen (Bewerbererklärungen und Projektblätter) verwendet und vollständig fristgerecht bis zum **10. 01. 2012 | 16.00 Uhr (Zugang beim Wettbewerbsbetreuer)** eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. E-Mail-Bewerbungen sind vom Verfahren ausgeschlossen.

**Bewerber die bis zum 20. 01. 2012 keine Nachricht erhalten haben, nehmen am weiteren Verfahren nicht teil.**

### 1.5.4 Kriterien zur Auswahl der Arbeitsgemeinschaft aus Investoren und Architekten oder Stadtplaner

#### **Grundsätze**

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren.

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

#### **Zulassung**

Bewerber, die in Bewerbergemeinschaft zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen **als Grundvoraussetzung der Zulassung** den formalen Kriterien - Ausschlusskriterien - **ausnahmslos** genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

#### **01 Allgemeine formale Kriterien:**

- a. Fristgerechter Eingang der Bewerbung.
- b. Einreichung der (vom Auftraggeber vorgegebenen) Bewerbererklärungen für Investoren und Architekten mit mindestens der eigenhändigen Unterschrift des (bei juristischen Personen: der) bevollmächtigten Vertreter/s des Bewerbers.
- c. Eigenerklärung des Bewerber, dass keine Ausschlussgründe gemäß § 11 VOF vorliegen (in der Bewerbererklärung).

#### **Architekten**

- d. Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (zum Beispiel durch: Kammernummer, Rundstempel, Eintragungsurkunde, Beitragsbescheid). Zusätzlich bei Berufsanfängern: Nachweis, dass das Diplom, auch bei allen evtl. Partnern, nach dem 01.01.2004 ausgestellt wurde
- e. Nachweis/Erklärung zur Berufshaftpflichtversicherung

### **Investoren**

- f. Angaben zur persönlichen Lage des Investors
- Allgemeine Angaben zum Unternehmen
  - Struktureller Aufbau des Unternehmen
  - Aktueller Auszug aus dem Berufsregister (Handelsregister, Handwerksrolle) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter als der Stichtag 1. Juni 2011.
  - Angaben zum Marktpotential (Vertriebsstrategie) und Wettbewerb
- g. Angaben zur technischen Leistungsfähigkeit
- Ein Beispiel des Investors über ein bereits realisiertes Referenzprojekt, das eine Vergleichbarkeit zur Wettbewerbsaufgabe in Inhalt und Investition darstellt.
  - Bruttobaukosten für die Kostengruppen 300/400 ca. 7.500.000 EUR
  - Bruttogeschossfläche ca. 7.500 m<sup>2</sup>
- Notwendige Angaben:  
Projektbezeichnung, Auftraggeber/Ansprechpartner, Fertigstellungsjahr, Erstellungskosten, Zeichnungen, Abbildungen des fertiggestellten Projekts, Erläuterung.
- h. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Investors
- Unverbindliche Absichtserklärung eines in der EU niedergelassenen Kreditinstitutes, dass dieses Kreditinstitut für den Fall einer entsprechenden Anfrage die Gesamtinvestition langfristig tragen wird.
  - Vorlage einer allgemeinen Bankauskunft über die wirtschaftliche Situation und/oder des Zahlungsverhaltens, Angabe zur Bonität. Bankauskunft nicht älter als der Stichtag 1. Juni 2011.
  - Angabe des Umsatzes in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren.
  - Angabe des Umsatzes in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren bezüglich Leistungen, die mit dem vorliegenden Projekt vergleichbar sind.
  - Vorlage von Jahresabschlüssen der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung nach den nationalen Rechtsvorschriften des Landes, in dem der Investor ansässig ist, vorgeschrieben ist.
- i. Benennung der vorgesehenen Nutzung im Bereich Handel, Gewerbe, Dienstleistung und gegebenenfalls Wohnen, etc. auf Grundlage der landesplanerischen Tragfähigkeitsprüfung über alle Warengruppen.

### **Anlage 7**

#### **02 Qualitative Auswahlkriterien der Architekten**

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von 4 Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Kann ein Bewerber den Nachweis in einem Kriterium nicht erbringen, legt er ein leeres Projektblatt vor.

- Der Nachweis wie Fertigstellung | Übergabe oder Auszeichnung darf nicht älter als der Stichtag 01. 01. 2004 sein.
- Je Projektblatt ist die zusätzliche Darstellung, einseitig bedruckt, auf max. 1 Seite DIN A3 oder 2 Seiten DIN A4 als Anlage zu begrenzen.

- Für den Nachweis der qualitativen Kriterien darf **max. 1 Projekt mit den weiteren identisch sein.**
- Berufsanfänger müssen für Projekte die federführend im Angestelltenverhältnis bearbeitet wurden, eine Projektleiterbestätigung des Verfassers bzw. des Auftragnehmers beilegen.

### 1.5.5 Geforderte Projektblätter Architekt

#### **Projektblatt P 1 - Vergleichbar realisiertes Projekt: Bewertung 2 Punkte**

Nachweis eines realisierten Projekts, das mit der anstehenden Planungsaufgabe vergleichbar ist.

Bei Berufsanfängern kann es auch ein Projekt beliebiger Aufgabenstellung sein oder ein Projekt, das sie als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro eigenständig abgewickelt haben, wenn dies der Bürohhaber bestätigt.

Notwendige Angaben:

Bezeichnung, Auftraggeber, Urheber (Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach § 15 HOAI (mind. wesentliche Teile der Leistungsphasen 2 - 8), Erstellungskosten, Zeichnungen, Abbildungen des fertiggestellten Projekts, Erläuterung.

#### **Projektblatt P 2 - Ausgezeichnetes realisiertes Projekt: Bewertung 1 Punkt**

Nachweis eines ausgezeichneten realisierten Projekts mit Auszeichnung Beispielhaftes Bauen, Bonatzpreis, Hugo-Häring-Preis oder gleichwertig anerkannte Auszeichnungen entsprechend der aktuellen Liste Bundesstiftung Baukultur: [www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de). Bei Berufsanfängern kann es auch eine ausgezeichnete Studienarbeit sein.

Notwendige Angaben:

Bezeichnung, Art der Auszeichnung, Verfasser (Name des Bewerbers), Jahr der Auszeichnung, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterung.

#### **Projektblatt P 3 - Ausgezeichneter Wettbewerb: Bewertung max. 3 Punkte**

Nachweis einer ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit (Preis, Ankauf/Anerkennungen) in einem regelgerechten Wettbewerb (kein 1. Rang oder „Erfolg“ in Mehrfachbeauftragungen oder VOF-Verhandlungsverfahren) - zum Beispiel durch eine „wettbewerbe aktuell“- Dokumentation. Bei Berufsanfängern kann es auch ein Erfolg in einem studentischen Wettbewerb sein. Bewertungsschlüssel:

1. Preis	3 Punkte
weitere Preise	2 Punkte
Ankauf/Anerkennung	1 Punkt

Notwendige Angaben:

Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser (Name des Bewerbers), Jahr, Auszeichnungart, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterung.

#### **Nachweis nur für Kategorie B**

#### **Projektblatt P 4 - Frei wählbares realisiertes Projekt: Bewertung 2 Punkte**

Nachweis eines realisierten Projektes beliebiger Aufgabenstellung nach Wahl des Bewerbers.

Notwendige Angaben:

Bezeichnung, Auftraggeber, Urheber (Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach § 15 HOAI (mind. wesentliche Teile der Leistungsphasen 2 - 8), Erstellungskosten, Zeichnungen, Abbildungen des fertiggestellten Projekts, Erläuterung.

Als Empfänger ist die Adresse des wettbewerbsbetreuenden Büros:

**ARCHITEKTUR 109 | Hohnerstraße 23 | 70469 Stuttgart**

und die Zuordnung der **Kategorie A: Erfahrene Büros**  
**Kategorie B: Kleine Büros / Berufsanfänger**  
unter der die Bewerbung abgegeben wird, anzugeben.  
Auf die eigenhändige Unterschrift auf der Bewerbung ist zu achten.

#### 1.5.6 Auswahl der Teilnehmer

Die Wettbewerbsbetreuung überprüft den Nachweis anhand der Projektblätter und bewertet die dort dargestellten Referenzen mit maximal 6 möglichen Punkten. **Bewerber, die 4 oder mehr Punkte erreichen, sind als Teilnehmer des Planungswettbewerbs qualifiziert, sofern aus der Bewerbungsgemeinschaft auch die Angaben des Investors den Vorgaben entsprechen.** Qualifizieren sich mehr als 30 Bewerber, entscheidet das Los; dabei werden Kleine Büroeinheiten und Berufsanfänger anteilig zur Anzahl ihrer qualifizierten Bewerbungen berücksichtigt.

Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer vom Auslober unabhängigen Dienststelle. Berufsanfänger werden in angemessener Zahl durch separate Losziehung berücksichtigt.

Bei der Auslosung werden 2 Lostöpfe gebildet:

Bewerber aus **Lostopf A:** **Erfahrene Büros**, die den Mindestanforderungen der Auswahl genügen  
Bewerber aus **Lostopf B:** **Kleine Büroeinheiten**, max. 5 qualifizierte Mitarbeiter einschließlich Büroinhaber  
**Berufsanfänger**  
Diplomurkunde darf nicht älter als der Stichtag 01. 01. 2004 sein

#### 1.5.7 Wahrung der Anonymität

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung der 2. Bearbeitungsphase anonym. Die Ermittlung der Teilnehmer der 2. Phase erfolgt über die Architektenkammer als neutrale Institution.

#### 1.6.0 Wettbewerbsunterlagen

Ein Teil der Wettbewerbsunterlagen und die Auslobung werden unter nachfolgend benannter Adresse ab dem **05. 12. 2011** zur Einsichtnahme ins Internet gestellt. Nach Zugang des Zugangscodes können die Wettbewerbsunterlagen von den ausgewählten Teilnehmer für die 1. Phase heruntergeladen werden:

**[www.architektur109.de/wb\\_dz1](http://www.architektur109.de/wb_dz1)**

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

Teil A	Auslobungsbedingungen
Teil B	Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe
Teil C	Anlagen zur Auslobung

#### **1. Phase: Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts**

Anlage 01: Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 als pdf-Datei  
Anlage 02: Luftbild als pdf-Datei

- Anlage 03: Lageplan im Maßstab 1:500 als dwg/dxf-Datei mit best. Bebauung, Wegeführung, wesentl. Baumbestand und Höhenquoten
- Anlage 04: Lageplan im Maßstab 1:500 als pdf-Datei mit best. Bebauung, Wegeführung, wesentl. Baumbestand und Höhenkoten
- Anlage 05: Formulare Verfassererklärung als pdf-Datei
- Anlage 06: ÖPNV- Funktionalität des ZOB in Text und Plan
- Anlage 07: Tragfähigkeitsprüfung über alle Warengruppen
- Anlage 08: Verkehrsplanung in Text und Plan
- Anlage 09: Rahmenplan Bahnhof, Stand 2009

Die Teilnehmer der 2. Phase erhalten über die Wettbewerbsbetreuung den Zugangscodex zum herunterladen weiterer Wettbewerbsunterlagen, Ergänzungen zur Aufgabenstellung und die Empfehlungen / Vorgaben des Preisgerichtes für die 2. Wettbewerbsphase.

**[www.architektur109.de/wb\\_dz1](http://www.architektur109.de/wb_dz1)**

**2. Phase: Entwicklung des Realisierungsbereiches**

- Anlage 11: Ergänzungen zur Aufgabenstellung
- Anlage 12: Berechnungsblatt 2. Phase
- Anlage 13: Formulare Verfassererklärung als pdf-Datei
- Anlage 14: Modellgrundplatte im Maßstab 1:500
- Anlage 15: Abholschein für das Modell

**1.7.0 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung**

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sind folgende Leistungen vom Teilnehmer zu erbringen:

**1.7.1 Bearbeitungsphase 1**

**1. Phase: Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts**

- 1.1 Schwarzplan unter Einbeziehung des weiteren Umfeldes und der Innenstadt, im Maßstab 1:2.500
- 1.2 Lageplan M. 1: 500
  - Städtebaulicher Gesamtzusammenhang in genordeter Darstellung mit Aufsicht auf die Gebäude und Eintragung der
    - a. Geschosszahl und Dachform
    - b. Darstellung mit farbiger Kennzeichnung der angebotenen Nutzung nach Handel, Dienstleistung ,Gewerbe und Wohnen
    - c. Differenzierte Darstellung Bestandsgebäude und Neuplanung
    - d. Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung
    - e. Gestaltung der Freiräume, Parkplätze und Verkehrsflächen
    - f. Planung eines neuen ZOB sowie von 70 P+R-Stellplätzen
- 1.3 Längsschnitt M. 1:500
  - Schematische Darstellung der Gebädestaffelung
- 1.4 Nachweis der Bruttogeschossfläche mit skizzenhafter Darstellung der verschiedenen Nutzungseinheiten auf den einzelnen Ebenen
- 1.5 Skizzenhafte perspektivische Darstellung der städtebaulichen Planung in einem für den Entwurf wesentlichen Teilbereich.

## 1.6 Erläuterungsbericht

Erläuterungen zum Entwurfskonzept, entsprechend den Bewertungskriterien (Auslobung Teil A, Punkt 1.9.0). Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher - in Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Graphiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen auf den Plänen dargestellt werden.

## 1.7 Verfassererklärung Architekt/Investor

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft - „Verfassererklärung“ - gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen und durchsichtigen und verschlossenen Umschlag.

## 1.8 Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Der Präsentationsplan ist ungefaltet einzureichen. Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (Größe h = 1 cm, b = 6 cm) in der rechten, oberen Plancecke zu kennzeichnen.

Zur Vereinheitlichung der Planunterlagen wird darauf hingewiesen dass max. 1 Plan im liegenden Format bis Plangösse 180 x 80 cm eingereicht werden darf. Weitere Unterlagen werden nicht aufgehängt.

## 1.7.2 Bearbeitungsphase 2

**Teilnehmer der Engeren Wahl aus der 1. Phase sind für die 2. Phase zugelassen. Der Auslober behält sich vor, aufgrund der Erkenntnisse aus Phase 1 die Auslobung für die 2. Phase zu präzisieren**

## 2. Phase: Entwicklung des Realisierungsbereiches

### 2.1 Lageplan M. 1:500

Städtebaulicher Gesamtzusammenhang in genordeter

Darstellung mit Aufsicht auf die Gebäude und Eintragung der

a. Geschosszahl und Dachform

b. Darstellung mit farblicher Kennzeichnung der angebotenen Nutzung nach Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen, mit Benennung der vorgesehenen Handelsart

c. Differenzierte Darstellung Bestandsgebäude und Neuplanung

d. Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung

e. Gestaltung der Freiräume, Parkplätze und Verkehrsflächen

f. Planung eines neuen ZOB sowie von P+R-Stellplätzen

g. Darstellung des fließenden Verkehrs

### 2.2 Grundrisse, Schnitte, Ansichten M. 1:200 der wesentl. Teilbereiche

a. Darstellung im EG-Plan der Freiflächengestaltung, Anschlüsse der Aussenanlagen und der Anlieferung, in genordeter Darstellung

b. Eintragung der Raumbezeichnung/Nutzung

c. Die Schnitfführung der Schnitte ist einzutragen

d. Darstellung des vorhandenen und geplanten Verlaufs der Geländeoberkante im Schnitt mit Festlegung der EFH bezogen auf NN.

### 2.3 Konstruktiver Schnitt und Ansicht M 1:50 mit Materialangabe

### 2.4 Modell M. 1:500

- 2.5 Prüfbare Berechnungen mit Nachweis auf separatem Plansatz:
- a. Nachweis der Bruttogeschossfläche mit skizzenhafter Darstellung der verschiedenen Nutzungseinheiten auf den einzelnen Ebenen
  - b. Nachweis ruhender Verkehr

2.6 Erläuterungsbericht

Erläuterungen zum Entwurfskonzept, entsprechend den Bewertungskriterien, Auslobung Teil A, Punkt 1.9.0. Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher - in Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Graphiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen auf den Plänen dargestellt werden.

2.7 Verfassererklärung und Verfasserkarte Architekt/Investor

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag.

In der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Bergergemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Verfasserkarte im Format DIN A5- Quer mit den Namen der Verfasser, der Investoren und aller Beteiligten zur Kennzeichnung während der Ausstellung

- 2.8 Für die Öffentlichkeitsarbeit wird darum gebeten, zu den Plänen in Papierform, diese auch als pdf-Format, in der Orientierungsgröße: 300 dpi bei DIN A 3 auf digitalem Datenträger einzureichen.

2.9 Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die Präsentationspläne sind ungefaltet einzureichen. Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen mit der **gleichen Kennzahl wie in der 1. Phase** zu kennzeichnen. Zur Vereinheitlichung der Planunterlagen wird gebeten max. 4 Pläne bis zu DIN A 0-Format einzureichen.

**Geforderte Leistungen und Angaben des Investors**

in einem mit der Kennzahl der Verfasser versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag:

3.1 Verpflichtungserklärung Investor

Neben der Verfassererklärung des Architekten haben die am Verfahren beteiligten Investoren die beigefügte Erklärung, in der sie bei Überlassung des Grundstücks unter der in der Auslobung genannten Bedingungen, die Realisierung des Bauvorhabens mit dem jeweiligen Verfasser bestätigen, zu unterschreiben.

3.2 Kaufangebot für den Grundstückserwerb und Nutzung

- a. Abgabe eines Kaufangebots für das Gesamtgrundstück bei Realisierung des von ihm eingereichten Entwurfs
- b. Angabe der Nutzungsart mit evtl. bereits bekannten Nutzer
- c. Angabe des vorgesehenen Zeitraumes der baulichen Umsetzung

<b>1.8.0 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung</b>	Der Auslober hat das Preisgericht für beide Preisgerichtssitzungen in nachstehender Besetzung gebildet und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.
<b>1.8.1 Preisrichter mit beruflicher Qualifikation der Teilnehmer</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, Stuttgart</li> <li>2. Christian Bried, Ulm</li> <li>3. Prof. Hannelore Deubzer, Berlin/München</li> <li>4. Thomas Hess, München</li> <li>5. Prof. Sebastian Jehle, Berlin/Stuttgart</li> <li>6. Prof. Dr. Franz Pesch, Stuttgart</li> <li>7. Prof. Peter Schürmann, Stuttgart</li> <li>8. Beatrice Soltys, Fellbach</li> </ol>
<b>1.8.2 Stellvertr. Preisrichter mit beruflicher Qualifikation der Teilnehmer</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ute Michaelsen, Stuttgart</li> </ol>
<b>1.8.3 Preisrichter des Auslobers</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oberbürgermeister Michael Makurath</li> <li>2. Bürgermeister Ulrich Bahmer</li> <li>3. Rolf Feil, Stadtrat CDU</li> <li>4. Herbert Vogelmann, Stadtrat FW</li> <li>5. Heinz Lienow, Stadtrat SPD</li> <li>6. Doris Renninger, Stadträtin GL</li> <li>7. Dieter Schnabel, Stadtrat UB</li> </ol>
<b>1.8.4 Stellvertr. Preisrichter des Auslobers</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Konrad Epple MdL, Stadtrat CDU</li> <li>2. Fritz Hämmerle, Stadtrat CDU</li> <li>3. Horst Kirschner, Stadtrat FW</li> <li>4. Rainer Lißner, Ortsrat SPD</li> <li>5. Ulrike Sautter, Stadträtin GL</li> <li>6. Gerhard Ruof, Stadtrat UB</li> </ol>
<b>1.8.5 Sachverständige (kein Stimmrecht)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stefan Kruse, Junker + Kruse, Stadtforschung, Dortmund</li> <li>2. Peter Sautter, Ingenieur Gesellschaft Verkehr, Stuttgart</li> <li>3. Andreas Weber, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg</li> </ol>
<b>1.8.6 Gäste aus der Verwaltung der Stadt Ditzingen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hans Aspacher, Stadtbauamt/Stadtplanung</li> <li>2. Christoph Beyer, Stadtbauamt/Stadtplanung</li> <li>3. Nina Kaiser, Stadtbauamt/Sanierung</li> <li>4. Karl Schill, Amtsleiter Liegenschaften und Gebäudemanagement</li> </ol>
<b>1.8.7 Vorprüfung</b>	<p>Die Vorprüfung erfolgt durch ARCHITEKTUR 109</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mark Arnold, Architekt, Stuttgart</li> <li>2. Arne Fentzloff, Architekt, Stuttgart</li> </ol> <p>Der Auslober behält sich vor weitere Vorprüfer und sachverständige Berater zu benennen.</p>
<b>1.8.8 Zulassung von Arbeiten</b>	Die Zulassung erfolgt entsprechend RPW, Teil B enthält keine bindenden Vorgaben.
<b>1.9.0 Beurteilungskriterien</b>	Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die nachfolgenden Kriterien anwenden. Die Reihenfolge hat auf die Gewichtung keinen Einfluss.

- 1.1 Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- 1.2 Einbindung in die bestehende Stadt- und Freiflächenstruktur
- 1.3 Art des Umgangs mit Bestand
- 1.4 Erfüllung der funktionalen Anforderungen Erschließung, Organisation, Orientierung
- 1.5 Realisierbarkeit ökologischer und energieeffizienter Bauweisen
- 1.6 Umsetzbarkeit des Bebauungskonzeptes
- 1.7 Attraktivität der Nutzung, insbesondere des Einzelhandels

#### 1.10.0 Prämierung

Der Auslober stellt für Preise und Anerkennungen einen Gesamtbetrag in Höhe von 90.000 Euro zur Verfügung. Die Umsatzsteuer ist darin nicht enthalten. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	23.000 EUR
2. Preis	18.000 EUR
3. Preis	14.000 EUR
4. Preis	11.500 EUR
5. Preis	8.500 EUR
Anerkennungen	15.000 EUR

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Preissumme vor Aufhebung der Anonymität vorbehalten.

#### 1.11.0 Weitere Bearbeitung

Nach Abschluss des Ideen- und Realisierungswettbewerbes wird der Auslober die Bewerbergemeinschaften, deren Arbeiten mit einem Preis ausgezeichnet wurden, gemäß § 3 Abs. 4 lit. b) VOF zur Abgabe eines Angebotes über die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse mit Verhandlungen hierüber auffordern (3. Phase des Gesamtwettbewerbs).

Mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots wird der Auslober den Teilnehmern der 3. Phase nähere Informationen zu seinen Vorstellungen, den Inhalten und Vertragsgrundlagen der Verhandlungen mit den Investoren geben sowie die konkreten Auswahlkriterien mitteilen, anhand derer der oder die Investor(en) für die Neugestaltung des Bahnhofsareals ausgewählt werden.

In Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes wird der Auslober - unter den in den § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen und vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats:

1. dem oder den Investoren einer mit einem Preis ausgezeichneten Bewerbergemeinschaft das Grundstück zur Realisierung des Bauvorhabens zu verkaufen. Die Überlassung der Liegenschaft erfolgt mit der Maßgabe, dass die weiteren Planungen unter vollständiger Wahrung dem Verfasser zustehenden Urheberrechts und auf der Grundlage der HOAI, mind. bis zur Ausführungsplanung übertragen.
2. einem oder mehreren der Preisträger die weitere Bearbeitung der öffentl. Flächen mit den Leistungen gemäß HOAI mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung übertragen.

Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits anteilig der vorab erbrachten Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen.

Die Beauftragung zur Erstellung des erforderlichen Bebauungsplanes wird von der Stadt Ditzingen an das Büro Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf vergeben, der bereits die Voruntersuchungen erstellt und beim Rahmenplan mitgewirkt hat.

Der Auslober wird im Grundstückskaufvertrag u. a. Rücktrittsrechte für den Fall vorsehen, dass der entsprechende Entwurf einschließlich des abgestimmten Nutzungskonzepts nach der Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung gelangt.

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit, das Recht der Erstveröffentlichung und das Urheberrecht sind in § 8 (3) RPW geregelt.

### 1.12.0 Abschluss des Wettbewerbs

#### Ergebnis

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs - unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung - unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Die Mitglieder des Preisgerichts und die Architektenkammer Baden-Württemberg erhalten ebenfalls die Niederschrift.

#### Ausstellung

Alle Wettbewerbsarbeiten der 2. Phase werden öffentlich ausgestellt (siehe Ausstellung der Arbeiten Pkt. 1.13.9). Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können ab dem 06. August 2012 auf dem Stadtplanungsamt der Stadt Ditzingen nach telefonischer Anmeldung im Sekretariat: Frau Pelz, Telefon 07156.164.231, abgeholt werden. Die Frist für die Abholung beträgt 2 Wochen. Planunterlagen und Modell, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeholt wurden, werden auf Verlangen des Teilnehmers zurückgesandt. Die Kosten für die Rücksendung der Pläne und Modelle erfolgt zu Lasten der Teilnehmer.

#### Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer. Im Anwendungsbereich der VOF können sich die Wettbewerbsteilnehmer zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden.

### 1.13.0 Termine

<b>Preisrichter-Vorbesprechung</b>	<b>23. 11. 2011</b>
<b>Tag der Bekanntmachung</b>	<b>02. 12. 2011</b>
<b>Download der Wettbewerbsinformationen</b>	<b>05. 12. 2011</b>
<b>Einsendeschluss der Bewerbung</b>	<b>10. 01. 2012   16:00 Uhr</b>

### 1.13.1 Bearbeitung 1. Phase

<b>Ausgabe des Internet-Code</b>	<b>20. 01. 2012</b>
<b>Download der Wettbewerbsunterlagen 1. Phase ab</b>	<b>23. 01. 2012</b>

- 1.13.2 Rückfragen** **Eingang der schriftlichen Rückfragen** **06. 02. 2012 | 16:00 Uhr**  
(Zugang beim Wettbewerbsbetreuer ARCHITEKTUR 109)
- Schriftliche Beantwortung der Rückfragen download ab** **13. 02. 2012**  
Fragen und Antworten werden nach Abstimmung mit dem Auslober und  
- soweit inhaltliche Fragen auftreten unter Hinzuziehung von Preisrichtern -  
zusammengefasst und in den Downloadbereich unter  
**[www.architektur109.de/wb\\_dz1](http://www.architektur109.de/wb_dz1)**  
zum herunterladen eingestellt. Die Antworten des Auslobers gelten als  
Bestandteil dieser Wettbewerbsauslobung.
- 1.13.3 Einlieferung der Wettbewerbspläne** **Abgabetermin für die Wettbewerbspläne** **23. 03. 2012 | 16:00 Uhr**
- Der Zeitpunkt der Abgabe wird mit Datum und Uhrzeit als Ausschlussfrist/  
Submissionstermin festgelegt, unabhängig zur Art und Weise der Zustel-  
lung.** Das heißt, die Wettbewerbsarbeit muss am angegebenen Datum,  
zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.  
Die Wettbewerbsarbeit kann an den Abgabeterminen jeweils von 9.00 Uhr  
bis 16.00 Uhr persönlich abgegeben werden. Als Zeitpunkt der Abgabe gilt  
dann die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitanga-  
be der Wettbewerbsbetreuung. Die Arbeit kann auch per Post, Bahn oder  
einem anderen Transportunternehmen an die folgende Adresse aufgege-  
ben werden:  
ARCHITEKTUR 109  
Hohnerstraße 23  
70469 Stuttgart
- Zur Wahrung der Anonymität ist in jedem Fall die Anschrift des Auslobers  
als Absender zu verwenden.
- 1.13.4 Sitzung des Preisgerichts 1. Phase** **Das Preisgericht tagt voraussichtlich am** **18. 04. 2012**
- 1.13.5 Bearbeitung 2. Phase** **Download Wettbewerbsunterlagen 2. Phase ab** **04. 05. 2012**  
**Abholung Modell ab** **04. 05. 2012**  
Gegen Vorlage des Abholscheins kann das Modell abgeholt werden. Die  
Modellbaufirma wird den Teilnehmer mit Beginn der 2. Phase bekanntge-  
geben
- 1.13.6 Rückfragen / Kolloquium** **Eingang der schriftlichen Rückfragen** **14. 05. 2012 | 16:00 Uhr**  
(Zugang beim Wettbewerbsbetreuer ARCHITEKTUR 109)
- Kolloquium** **16. 05. 2012 | 09.00 Uhr**  
(bei schriftl. Anfrage von mind. 30 % der Teilnehmer) im Bürgersaal Rathaus  
Rathaus Ditzingen | Am Laien 1 | 71254 Ditzingen
- Schriftliche Beantwortung der Rückfragen download ab** **21. 05. 2012**  
Fragen und Antworten werden nach Abstimmung mit dem Auslober und  
soweit inhaltliche Fragen auftreten unter Hinzuziehung von Preisrichtern  
zusammengefasst und in den Downloadbereich unter  
**[www.architektur109.de/wb\\_dz1](http://www.architektur109.de/wb_dz1)**  
zum herunterladen eingestellt. Die Antworten des Auslobers gelten als Be-  
standteil dieser Wettbewerbsauslobung.

**1.13.7 Einlieferung  
der Wettbewerbsunterlagen**

**Abgabetermin für die Wettbewerbspläne  
Abgabetermin für das Wettbewerbsmodell**

**02. 07. 2012 | 16:00 Uhr  
09. 07. 2012 | 16:00 Uhr**

**Der Zeitpunkt der Abgabe wird mit Datum und Uhrzeit als Ausschlussfrist/  
Submissionstermin festgelegt, unabhängig zur Art und Weise der Zustel-  
lung.** Das heißt, die Wettbewerbsarbeit muss am angegebenen Datum  
zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

Die Wettbewerbsarbeit kann an den Abgabeterminen jeweils von 9.00 Uhr  
bis 16.00 Uhr persönlich abgegeben werden. Als Zeitpunkt der Abgabe gilt  
dann die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitanga-  
be der Wettbewerbsbetreuung. Die Arbeit kann auch per Post, Bahn oder  
einem anderen Transportunternehmen an die folgende Adresse aufge-  
geben werden:

ARCHITEKTUR 109  
Hohnerstraße 23  
70469 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist in jedem Fall die Anschrift des Auslobers  
als Absender zu verwenden.

**1.13.8 Sitzung des Preisgerichts 2. Phase**

**Das Preisgericht tagt voraussichtlich am**

**24. 07. 2012**

**1.13.9 Ausstellung der Arbeit**

**Ausstellung der Arbeiten voraussichtlich**

**25. 07. 2012 - 29. 07. 2012**

Stadthalle Ditzingen  
71254 Ditzingen

Auslober Stadt Ditzingen  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Michael Makurath  
01. Dezember 2012



## Teil B - Wettbewerbsbeschreibung

### 2.1.0 Allgemeine Informationen zur Stadt Ditzingen

Die große Kreisstadt Ditzingen besteht aus den vier Teilorten Ditzingen, Heimerdingen, Hirschlanden und Schöckingen, in denen heute mehr als 24.000 Menschen leben. Die Kernstadt Ditzingen zählt rund 12.000 Einwohner. Sie besitzt eine besondere Lagegunst am westlichen Rand der Landeshauptstadt Stuttgart (mit ca. 600.000 EW) bzw. in der gleichnamigen europäischen Metropolregion (mit ca. 2,6 Mio EW). Hierdurch sind die Wege nach Stuttgart und in die Region kurz, zugleich beginnt aber auch der Naturraum des Strohgäus direkt am Stadtrand bzw. wird durch die Bachtäler von Glems und Beutenbach bis in die Ortsmitte getragen.



*Historische Gebäude um den Laien*



*Hirschlander Krieger (Nachbildung)*



*Oberes Glemstal*

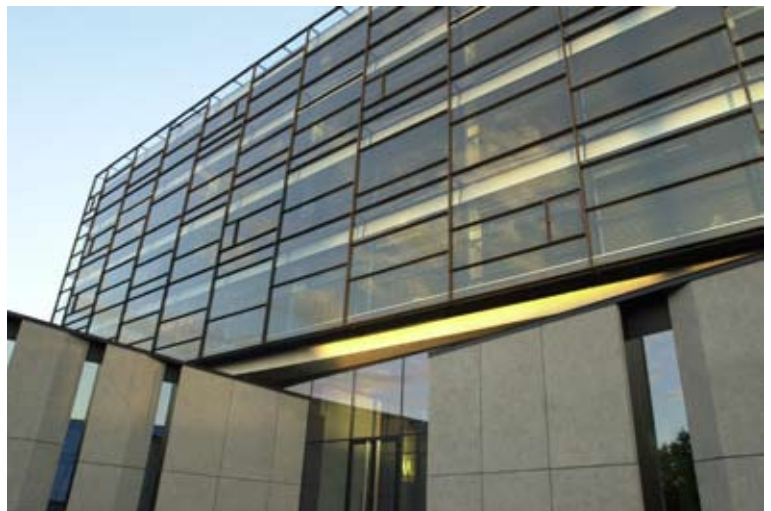
Die Ansicht der Kernstadt Ditzingen wird durch die Marktstraße, den „Laien“ mit den Fachwerkbauten „Dreigiebelhaus“, „Altes Rathaus“, „Altes Schulhaus“ und dem neuen Rathaus sowie durch zwei spätgotische Dorfkirchen geprägt. Die Schlossanlage aus fürstlicher Zeit ist Teil eines Grüngürtels, der sich entlang der Glems an heute noch bewirtschafteten Mühlen und alten Weinberganlagen erstreckt.

Von den Ortsteilen glänzt Heimerdingen mit seinem gut erhaltenen und sanierten Ortskern. Hirschlanden ist als Fundort der ältesten vollplastischen, lebensgroßen Darstellung eines Menschen in Mitteleuropa bekannt. Schöckingen gilt durch die vielen Fachwerkbauten in der Schloßstraße, der spätgotischen Kirche und der alten Schlossanlage als dörflicher geprägtes Kleinod.

Die direkte Autobahn- und S-Bahnanbindung, die voll ausgebaute Infrastruktur und ein investitionsfreundliches Klima haben Ditzingen zu einem der leistungsfähigsten Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte der Region gemacht. Firmen wie die TRUMPF-Gruppe, Gretsch Unitas, die Schober Group, der Reclam-Verlag oder Euronics sind in Ditzingen ansässig und setzen Glanzpunkte in der Industriearchitektur. Sie bieten zusammen mit anderen gut aufgestellten Betrieben, leistungsfähigen Dienstleistern und bodenständigen Handwerksbetrieben mehr als 10.000 Arbeitsplätze.



*BAB 81 bei Ditzingen*



*Fassadenausschnitt der Firma Trumpf*

Die Stadt ist aber auch ein sehr beliebter Wohnort. Die Nähe zum Arbeitsplatz und zu den Verkehrsadern, eine überdurchschnittliche soziale Infrastruktur und die direkten Bezüge zum umgebenden Naturraum haben in den letzten Jahren zu einem ständigen Bevölkerungszuwachs geführt. Für die Bewohner, insbesondere für Kinder und Senioren, wird eine kommunale Infrastruktur

von hoher Qualität und Dichte vorgehalten. So sind alle Bildungs- und Betreuungsangebote, wie auch wohnquartiersnahe Kindertageseinrichtungen vorhanden. Mit der Stadtbibliothek und dem Stadtmuseum bestehen zwei kommunale Treffpunkte, die eine breite Palette kultureller Veranstaltungen anbieten. Das ehrenamtliche Engagement der Bevölkerung ist stark ausgeprägt und zeigt sich in den Aktivitäten der mehr als 90 Vereine, der Kirchen, Verbände und Gruppen.

## 2.2.0 Historische Entwicklung des Bahnhofs

Mit Beginn der Industrialisierung gewann der Waren- und Personenaustausch rasant an Bedeutung. Folglich wurde die Überwindung des Raums durch Zeit als wichtige staatliche Aufgabe verstanden. Bereits 1834 befasste sich eine königliche Kommission mit dem Ausbau der Infrastruktur und stellte die Präferenz der Eisenbahn vor dem Schiffsverkehr fest. Aufgrund der topografischen – und damit finanziellen – Schwierigkeiten wurde jedoch erst 1843 das württembergische Eisenbahngesetz verabschiedet. Dieses sah den lukrativen Ausbau der „primären Bahnstrecken“ durch den Staat vor. In der Folge wurde zwischen 1850 und 1890 ein flächendeckendes Eisenbahnnetz aufgebaut, das noch bis 1940 weitere Ergänzungen erhielt. Die Anbindung Stuttgarts an das Rohstoff- (vor allem Holz) und Arbeitskräfteereservat des Schwarzwaldes mit den Städten Weil der Stadt, Calw, Nagold und Horb erfolgte zwischen 1868 und 1874 und damit erst in der zweiten Ausbauphase. Der Ditzinger Bahnhof wurde 1868 eröffnet und blieb für vier Jahre zugleich Endpunkt. Erst 1872 erfolgte der Weiterbau der Schwarzwaldbahn.



*Ditzinger Bahnhof um 1892*

Bis heute ist die planerische Ignoranz der damaligen Bahningenieure im Stadtgrundriss Ditzingens spürbar. War die Streckenführung noch ein lang diskutiertes Politikum, erfolgte die konkrete Trassenlage allein aus bahntechnischer Sicht. Eine Anbindung oder gar Einfügung der Bahnlinie in das vorhandene Siedlungsgefüge war Mitte des 18. Jahrhunderts kein Thema. Ditzingen lag halt „an“ der Bahnstrecke; der erforderliche Boden wurde entsprechend enteignet.

Für die wirtschaftliche Entwicklung Ditzingens ist die frühe Anbindung dennoch bedeutsam. Begannen sich im „Bauerndorf“ doch alsbald Arbeiter anzusiedeln, nicht zuletzt weil die Boden- und Mietpreise erheblich unter denen in Stuttgart lagen.



*Baulinienplan von 1920*

Der Baulinienplan von 1920 zeigt die städtebauliche Zielsetzung: Eine zentrale Zugangsachse als direkte Verbindung zwischen Ortskern und Bahnhof, großzügige Freiflächen entlang der Gleisanlagen und im Zwischenbereich eine orthogonale Aufsiedelung.

Im Ortsplan von 1926 sind diese Zielsetzungen noch ablesbar, auch wenn das Bahnhofsvorfeld nicht angelegt wurde und die Besiedlung sich auf den Bereich der „Gerlinger Straße“ konzentrierte. Bereits 1926 sind auch erste Überlegungen für eine „Umgehungsstraße“ südlich der Gleisstrecke sichtbar.



*Ortsplan von 1926*

Dem Ortsplan von 1940 ist dann allerdings zu entnehmen, dass die zentrale Achse zum Bahnhof nur als Fußwegeverbindung ausgebildet wurde. Die Erschließung – wie die Hauptsiedlungstätigkeit – verblieb östlich des Bahnhofs auf der „Gerlinger Straße“. Auch die südliche Umfahrung, die heutige „Siemensstraße“, wurde (noch) nicht realisiert. Stattdessen zeigen sich südlich der Gleisanlage erste Gewerbebauten und Ausweisung von Industrieflächen. Diese Planung aus den ersten Kriegsjahren charakterisiert bis heute die Siedlungsstruktur.



*Ortsplan von 1940*

### 2.3.0 Wettbewerbsgebiet (mit allgemeiner Zielsetzung)

Das Wettbewerbsgebiet gliedert sich in einen inneren **Kernbereich** und einen **erweiterten Planungsbereich**. Der Kernbereich, der sich vollständig in städtischen Besitz befindet, soll zeitnah umgestaltet bzw. bebaut werden.

Der Wettbewerb soll in der ersten städtebaulichen Phase klären:

- welche Flächen für die städtische Infrastruktur (Bahnhofsvorplatz, Omnibusbahnhof, Park-and-Ride-Plätze, etc.) benötigt werden
- welche Flächen veräußert und mit privaten Nutzungen (wie etwa Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnungen, Beherbergungsgewerbe, Versammlungsstätten, etc.) bebaut werden können

Im erweiterten Bereich ist in der ersten Phase die Erschließung von Norden (Innenstadt) und von Süden (Gewerbegebiet) inklusive des ruhenden Verkehrs sowie die mögliche weitere bauliche Entwicklung auf der unmittelbar östlich angrenzenden privaten Fläche zu klären.

In der zweiten zur Realisierung anstehenden Phase werden Lösungen und Antworten erwartet:

- wie diese Bauten konkret gestaltet sind
- welche Nutzungsverteilung vorgesehen ist

Der innere Wettbewerbs- oder Kernbereich wird im Norden durch die Calwer bzw. die Stuttgarter Straße, im Osten durch die verlängerte Gerlinger Straße, im Süden durch die Gleisanlagen und im Westen durch die Calwer Straße begrenzt. Die Fläche kann bis auf das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude und die Anlagen der DB Station und DB Netz beräumt werden. Auf den vorhandenen – zum Teil großkronigen – Baumbestand ist im Entwurf zu achten.

Der erweiterte Wettbewerbsbereich umfasst die öffentlichen Erschließungsstraßen nördlich und südlich der Gleise inklusive des zu Stellplatzzwecken nutzbaren stillgelegten Gleises 4 sowie die privaten Flächen im Osten der derzeitigen Stellplatzanlage.

#### **2.4.0 Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit**

Die Flächen des inneren Wettbewerbsgebietes befinden sich im Besitz der Stadt Ditzingen. Ausnahmen bilden allein die Unterführung inklusive der Treppen sowie die Aufzugsanlage (deren Technik im Herbst 2011 erneuert wurde) und die Bahnsteige. Diese unmittelbar dem Bahnbetrieb dienenden Bahnanlagen können von der DB Station weder veräußert, noch aus der Bahnnutzung entlassen / entwidmet werden. Gleichwohl sollen Unter- und Überführungen in die Planungsüberlegungen einbezogen werden. (Hier sind im Nachgang des Wettbewerbs entsprechende Gespräche mit der DB Station vorgesehen.)

Die im äußeren Wettbewerbsgebiet südlich der Gleisanlage liegende Fläche sowie das stillgelegte ehemalige Gleis 4 befinden sich noch im Besitz der DB Services Immobilien und wird von der DB Bahnpark bewirtschaftet. Hier ist die Stadt in Kaufverhandlung eingetreten; bis zum Abschluss des Wettbewerbes werden diese Flächen vermutlich städtisch sein. Die nördlich der Gleisanlagen liegenden Parzellen zwischen den Park-and-Ride-Stellplätzen und der Gerlinger Straße im äußeren Wettbewerbsgebiet befinden sich hingegen im Privatbesitz.

Die ehemaligen Bahnflächen sind zum Großteil bereits vom Bahnbetrieb entwidmet. Ausnahmen bilden noch das Gleis 1 und das Empfangsgebäude, da unmittelbar neben dem Gleis 1 wichtige Kommunikationsleitungen der DB Netz sowie Telefonleitungen der Firma Arcor verlaufen und im Erdgeschoss des Empfangsgebäudes ein Technikraum untergebracht ist. Hier wird bis zum Jahresende ein Entwidmungsverfahren gemäß § 23 AEG beim Eisenbahnbundesamt angestrengt; entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung ist von einer Entwidmung dieser städtischen Flächen auszugehen. (Die Einrichtungen der Bahn werden dann im Zuge der Bauleitplanung gesichert). Die Entwidmung von Gleis 4 wird parallel zu den Verkaufsverhandlungen beantragt. Mit Beginn des Entwidmungsverfahrens besteht die Möglichkeit, auch die Bauleitplanung nach § 2 (1) BauGB für diese Flächen einzuleiten.

Die bestehenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen im Inneren des Wettbewerbsgebietes können von der Stadt so gekündigt werden, dass sämtliche Flächen bis Ende 2012 frei werden. Die Firma Gaus wird das Gelände bereits bis zum Ende des Jahres 2011 verlassen. Zum selben Zeitpunkt läuft auch der Pachtvertrag mit der Gaststätte Hofbräu aus. Die Verträge mit dem Bahnhofskiosk / Handelshaus Dr. Eckert & Co. und der Bäckerei Zachert sind auf Ende 2012 kündbar.

(Der Zeitpunkt wie die Durchführung der Beräumung der Flächen im inneren Wettbewerbsgebiet ebenso wie die Verlegung der noch im Gebiet verlaufenden Versorgungsleitungen wird nach dem Wettbewerb zwischen Stadt und Investor abgestimmt. Gleiches gilt für die Gewährleistung einer durchgängigen Nutzung des Omnibusbahnhofs während aller Bauphasen.)

Der Bodenrichtwert für das Areal kann noch nicht ermittelt werden, da er in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung, erst nach dem Wettbewerbsverfahren festgelegt werden kann. Die derzeitigen Richtwerte im unmittelbaren Umfeld liegen bei 230 EUR/m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzung und zwischen 410 und 550 EUR/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen.

**2.5.0 Anforderungen an das Wettbewerbsgebiet aus der Ausweisung als förmliches Sanierungsgebiet**

Das Wettbewerbsareal liegt innerhalb des am 26.07.2005 vom Gemeinderat beschlossen und seit dem 04.08.2005 rechtskräftig ausgewiesenen Sanierungsgebietes „Bahnhof / Gewerbegebiet Süd“. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt, d.h. die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

Die wichtigsten Ziele für das Gesamtgebiet lauten:

- a) schaffen von Grundlagen für die wirtschaftliche Grundstücksnutzung
  - Erhöhung der Nutzungsdichte
  - Grundstücksneuordnung und -zusammenlegung
- b) Erhalt und Verbesserung der Erschließungsqualität
  - Straßenraum und -ausbau
  - Schaffung von Parkierungseinrichtungen
- c) Ausbau der industrienahen Serviceangebote
  - Gastronomie und Übernachtung
  - Tagungseinrichtungen
  - unterstützende Dienstleistungen, z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen
- d) Verbesserung der städtischen Qualität des Arbeitsumfeldes und des Erscheinungsbildes (Imagebildung)
  - Straßenraumgestaltung, Begrünung der Vorzonen und der rückwärtigen Bereiche zur Landschaft / LSG
  - Schaffung von Freiräumen und Verbesserungen der Zugänglichkeit der Grünräume im Umfeld
  - Gebäudegestaltung (architektonische Qualität)
  - Regelung für Werbeanlagen
- e) Entschärfung der Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzung

**2.6.0 Anforderungen an das Wettbewerbsgebiet aus dem Rahmenplan „Bahnhof“**

Im Laufe des Jahres 2009 war die Entwidmung des Bahnhofsareals vom Bahnbetrieb sowie die Übernahme der Flächen in städtisches Eigentum absehbar. Da zugleich konkrete Investitionsabsichten bestanden, hat der Gemeinderat eine Rahmenplan durch das Büro Prof. Gerd Baldauf ausarbeiten lassen sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhof“ gefasst.

Mit der Rahmenplanung wurde der Stadteingang für alle Bahnnutzer neu formuliert und die Verknüpfung zwischen den Buslinien und der S-Bahnen, bzw. dem MIV sowie den Radfahrern und Fußgängern neu geordnet. Zudem wurde das Bahnhofsareal in seiner Funktion als Bindeglied zwischen der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Süd sowie als Versorgungskern für die Beschäftigten gestärkt. Des Weiteren wurden Einzelhandelseinrichtungen sowie eine Versammlungsstätte inklusive der zugehörigen Stellplätze im Gebiet verortet.

Die Rahmenplanung ist im Herbst 2009 durch den Gemeinderat beschlossen worden. Im Zuge des Wettbewerbs ist u. a. zu untersuchen, ob es städtebaulich oder funktional bessere Konzeptionen gibt. In diesem Fall kann von der Raumplanung abgewichen werden. **Anlage 9**

## 2.7.0 Anforderungen an das Wettbewerbsgebiet aus der Lage und Funktion im Stadtgefüge und den allg. Zielen der Stadtentwicklung

Der Bahnhof – mit seiner direkten S-Bahnanbindung nach Stuttgart (ab Ende 2012 zudem nach Böblingen) und dem zentralen Haltepunkt von fünf Buslinien – hat eine wichtige Verkehrsfunktion und damit auch eine zentrale Bedeutung für die Stadt. Die Gestaltung dieser Entreesituation ist eine zentrale Aufgabe des Wettbewerbes. Dabei ist Lage, Größe und Nutzung des Bahnhofsvorplatzes zu bestimmen. Der Zugang zu den Gleisen, insbesondere die Ausbildung, die Gestaltung und die Lage der Zugänge zur Unterführung inklusive der barrierefreien Erreichbarkeit der Züge ist eine weitere wichtige Aufgabe.

Ebenfalls neu zu ordnen ist der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB). Dieser muss fünf Buslinien inklusive der Flächen für Standzeiten aufnehmen, einen Wetterschutz für die Fahrgäste und einen Pausenbereich für die Busfahrer anbieten (derzeit im Obergeschoss des Empfangsgebäudes untergebracht) und in unmittelbarer Nähe des Gleiszugangs angeordnet sein. Für Pendler und Reisende sollte zudem die Möglichkeit bestehen, Reisebedarfsartikel zu erwerben (Kiosk, Bäckerei, etc.) **Anlage 6**

Weiterhin ist die gute Erreichbarkeit des Bahnhofes für Fußgänger zu gewährleisten. Von Norden ist der Fußweg Wilhelmstraße, aber auch die Gerlinger-, die Kirchgarten- und die Johannes-Fuchs-Straße bedeutungsvoll. Von Süden ist ein neuer Gleisüber- bzw. Gleiszugang in Verlängerung der Dornierstraße vorzusehen. Diese Anforderung aus dem Rahmenplan „Siemensstraße / Gewerbe Süd“ soll die direkte Anbindung des Bahnhofes an das Gewerbegebiet gewährleisten. (Nach der geplanten Verlegung der Gerlinger Straße auf die Dornierstraße wird der Knoten Siemensstraße / Dornierstraße der zentrale Zugang bzw. Verteiler im Gewerbegebiet sein.)

Für Radfahrer sind ebenfalls Verbesserungen vorzusehen. Neben der guten Erreichbarkeit des Bahnhofes sind zugeordnete Abstellflächen sowie eine Bike-Station und eine Lade-Station für E-Bikes zu konzipieren.

Die Führung des Kfz-Verkehrs ist zu überdenken. So ist die Erreichbarkeit des Bahnhofes – auch vor dem Hintergrund von neuen Nutzungen – zu gewährleisten. Hierfür soll gemäß dem Rahmenplan „Siemensstraße / Gewerbe Süd“ im Kreuzungsbereich von der Johannes-Fuchs-Straße und Stuttgarter Straße ein Kreisverkehr ausgebildet werden, welcher gleichermaßen der Verflüssigung des Verkehrs wie der Ermöglichung einer Wendemöglichkeit am Bahnhof dient. Von Norden (Innenstadt) ist eine Zufahrt mit 10 Kurzhalteoptionen sowie 70 Park-and-Ride-Stellplätzen einzuplanen. Von Süden sind unter Nutzung des Gleises 4 sowie unter Berücksichtigung der topografischen Situation die bestehenden Park-and-Ride-Stellplätze neu zu ordnen bzw. weitere anzulegen. **Anlage 8**

Schließlich ist der hochbauliche Besatz des Areals zu klären. Hierbei ist die Disposition und Ausgestaltung der Baukörper zu klären. Auf die Vorgabe von Dichtewerten oder Höhenbegrenzungen wird bewusst verzichtet; diese sind – vor dem Hintergrund der stadträumlich zuträglichen Einfügung, der Proportionierung der Freiräume, des Umgangs mit dem Kulturdenkmal Bahnhofsgebäude, der Verkehrsanforderungen und der Lärmsituation – durch die Teilnehmer zu bestimmen. Die Ausbildung eines Hochpunktes an der Einfahrt zum Bahnhof ist aus städtebaulicher Sicht prinzipiell möglich.

Als Nutzung sind aufbauend auf dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Ditzingen vorrangig Einzelhandelsnutzungen – auch großflächige – vorzusehen. Damit soll das beabsichtigte Innenstadtquadrat – bestehend aus: Marktstraße, Autenstraße, Stuttgarter Straße und Kirchgartenstraße bzw. Gerlinger Straße – komplettiert und die bislang abfließende Kaufkraft in der Stadt gehalten werden. Bei den Nutzungsüberlegungen sind die Einschränkungen, welche sich aus den regionalplanerischen Zielsetzungen ergeben, zwingend zu beachten. **Anlage 7**

Im Sinne einer durchmischten und damit belebten Innenstadt ist aber zugleich auf eine ausreichende Funktionsmischung zu achten. So können - neben den vorrangig vorzusehenden Einzelhandelsnutzungen - auch gastronomische Einrichtungen, Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes, Versammlungs- und Sportstätten sowie Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen werden. Wobei die Nutzungs- bzw. Planungsüberlegungen jeweils in enger Abstimmung mit den Nutzungsvorstellungen der Investoren zu entwickeln sind, da einer der Siegerentwürfe umgehend realisiert werden soll.

### 2.8.0 Ziele des Wettbewerbs

Mit der Freigabe der Bahnflächen eröffnen sich für die Stadt Ditzingen – in zentraler Innenstadtlage – neue Entwicklungsperspektiven. Die Stadt ist gewillt diese einmalige Chance verantwortungsbewusst zu ergreifen und – neben der Neugestaltung der öffentlichen Flächen – eine zusammenhängende Bebauung mit bereichernden Nutzungen und hoher gestalterischer Qualität zu realisieren. Dabei ist die funktionale Ordnung und gestalterische Ausbildung von fünf Aspekten von zentraler Bedeutung:

1. Das Bahnhofsareal ist – entsprechend Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes – vorrangig durch Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln. Neben dieser Verbesserung der Versorgungs-/Lebenssituation der Einwohner und der einpendelnden Erwerbstätigen sind weitere Nutzungen vorstellbar.
2. Der S-Bahnhaltepunkt/Stadtzugang ist ansprechender und einprägsamer zu gestalten. Ziel ist es, ein Stadt-Entree zu schaffen, das der Bedeutung der Stadt als Wirtschafts- und Wohnstandort gerecht wird.
3. Die bislang wenig ausgeprägte Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Süd und der Kernstadt ist funktional und gestalterisch zu verbessern und durch sinnvolle Infrastruktur- bzw. Versorgungseinrichtungen zu ergänzen.
4. Der zentrale Omnibushalt (ZOB) ist funktional wie ästhetisch aufzuwerten, wobei auch die Verbindung zu den Bahngleisen und mit der Kernstadt zu bessern ist.
5. Schließlich sind die Park-and-Ride-Stellplätze ansprechender, platzsparender und effizienter zu organisieren, wobei die vorhandenen Stellplätze auf der Nordseite erhalten bleiben sollen.

### 2.9.0 Vorschriften und Richtlinien

Bei der Planung sind die einschlägigen Richtlinien und Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten, insbesondere:

1. LBO Baden-Württemberg
2. Richtlinien des Landes für bauliche Massnahmen zugunsten von Behinderten (DIN 18 024 Teil 1 und 2, Bauen für Behinderte)
3. Energieeinsparverordnung