



# Neubau Pflegeheim Stadt Walldorf

Realisierungswettbewerb  
Auslobung Teil A und B  
**ENTWURF**

Stand 05.04.2023



**kohler grohe** architekten

Löffelstraße 4

70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E [wettbewerb@kohlergrohe.de](mailto:wettbewerb@kohlergrohe.de)

Dipl. Ing. Gerd Grohe | Freier Architekt BDA

Mitarbeit:

Christine Marquardt | Dipl. Ing. Architektin

© **kohler grohe** architekten

April 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
A.1	ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS .....	5
A.2	AUSLOBERIN UND VORPRÜFUNG.....	6
A.3	GEGENSTAND DES WETTBEWERBS .....	6
A.4	VERFAHRENSFORM .....	6
A.5	ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE DES WETTBEWERBS .....	6
A.6	WETTBEWERBSTEILNEHMER UND AUSWAHLVERFAHREN.....	6
A.6.1.	TEILNAHMEBERECHTIGUNG .....	6
A.6.2.	TEILNAHMEWETTBEWERB BEI NICHT OFFENEN VERFAHREN .....	7
A.7	PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFUNG.....	11
A.8	WETTBEWERBSUNTERLAGEN .....	12
A.9	WETTBEWERBSLEISTUNG, KENNZEICHNUNG .....	13
A.10	BEURTEILUNGSKRITERIEN .....	15
A.11	TERMINE .....	16
A.12	ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN.....	17
A.13	PRÄMIERUNG .....	17
A.14	ABSCHLUSS DES VERFAHRENS .....	18
A.15	WEITERE BEARBEITUNG UND NUTZUNG.....	19
A.15.1.	VERPFLICHTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER .....	19
A.15.2.	NUTZUNG.....	19
<b>B.</b>	<b>WETTBEWERBSAUFGABE .....</b>	<b>20</b>
B.1	EINLEITUNG .....	20
B.1.1.	STADT WALLDORF .....	20
B.1.2.	PFLEGEANGEBOTE IN WALLDORF .....	21
B.1.3.	ASTOR STIFTUNG.....	21
B.2	RAHMENBEDINGUNGEN.....	22
B.2.1.	WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK .....	22
B.2.2.	STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....	23
B.2.3.	BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	24
B.2.4.	GEBÄUDEKONZEPT.....	24
B.2.5.	UMWELTBERICHT .....	25
B.2.6.	LEITUNGSPLÄNE .....	25
B.3	AUFGABENSTELLUNG.....	26
B.3.1.	STÄDTEBAU.....	26
B.3.2.	ERSCHLIESSUNG   ÖPNV   PARKIERUNG .....	26
B.3.3.	RAUMPROGRAMM.....	28
B.3.4.	FREIANLAGEN.....	34
B.4	ALLGEMEINE ZIELE   VORGABEN   EMPFEHLUNGEN.....	36
B.4.1.	GESTALTUNG.....	36
B.4.2.	FUNKTIONALITÄT.....	36
B.4.3.	NUTZERKOMFORT   GESUNDHEIT .....	37
B.4.4.	WIRTSCHAFTLICHKEIT .....	38
B.4.5.	RESSOURCEN   ENERGIE   NACHHALTIGKEIT .....	39

**C. ANLAGEN 1 – 10 .....41**

## **A. ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN**

Der Durchführung des Vergabeverfahrens nach VgV mit nicht offenem Realisierungswettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AIIMBI 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für Ausloberin und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2022 – x – xx registriert. Die Wettbewerbsauslobung ist Teil eines Vergabeverfahrens mit nicht offenem Realisierungswettbewerb und wurde gemäß Richtlinie 2004/18/EG zur Bekanntmachung an das EU-Amtsblatt versandt.

### **A.1 ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS**

Die Stadt Walldorf beabsichtigt den Neubau eines ergänzenden neuen Pflegeheims in Walldorf Süd. Über das bestehende Pflegeheim der Astor-Stiftung kann die Gesamtversorgung für die Pflege in Walldorf nicht mehr allein geleistet werden. Der Bedarf für weitere Pflegeplätze in Walldorf ist schon jetzt vorhanden. Aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung der Gesellschaft wird der Anteil an Menschen, die versorgungs- und pflegebedürftig sind, weiterhin ansteigen. Durch den Bau eines ergänzenden neuen Pflegeheimes soll daher eine wohnortnahe, Gemeinwesen- orientierte Wohn- und Versorgungsstruktur für körperlich pflegebedürftige, alte oder erkrankte Menschen weiterentwickelt werden, die es ermöglicht, im vertrauten Wohnort bleiben zu können.

Das neue Pflegeheim soll mit 100 Plätzen auf einem Grundstück von ca. 7000m<sup>2</sup> realisiert werden. Bauherr der Einrichtung ist die Stadt Walldorf. Die Trägerschaft mit dem Betrieb wird die Astor-Stiftung übernehmen. Ziel ist es, die Errichtung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Pflegeheims, das sich zur Aufgabe macht, ein attraktiver Lebensort für Menschen mit Pflegebedarf zu sein. Die Einrichtung soll in ihren Räumen so gestaltet werden, dass eine ansprechende Wohnumgebung entsteht. Die Bewohner sollen an einem Ort leben können, der ihnen individuelle Rückzugsbereiche bietet und gleichzeitig aber die Kommunikation untereinander fördert. Das Gebäude soll wirtschaftlich erstellt und betrieben werden können. Grundlage hierfür kann eine flächen- und baukörperoptimierte Planung auch im Sinne eines energieoptimierten Konzeptes sein.

Ergänzend zur Funktion Pflegeheim sollen darüber in einem Dachgeschoss Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens untergebracht werden. Diese sind von der Pflegeheim Nutzung unabhängig und separat zu erschließen.

Die Besonderheit der Aufgabenstellung liegt in der städtebaulichen Einbindung in die räumliche Struktur der Wohngebietsentwicklung Walldorf-Süd. Mit der Lage des Grundstücks am Astoria Kreisel wird das Gebäude den Auftakt zum Gebiet Walldorf-Süd 3.BA und auch ein Gegenüber zu den Gemeinschaftseinrichtungen in der Sozialen Mitte bilden.

Ziel dieses Realisierungswettbewerbs ist es, für diesen Standort ein qualitätsvolles, wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäude zu erhalten, das auf die jeweiligen städtebaulichen,

funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

## A.2 AUSLOBERIN UND VORPRÜFUNG

**Ausloberin des Realisierungswettbewerbs** ist die

### **Stadt Walldorf**

vertreten durch:

Herrn Bürgermeister Matthias Renschler

Nußlocher Straße 45

69190 Walldorf

Die **Wettbewerbsbetreuung / Vorprüfung** erfolgt durch:

**kohler grohe** architekten

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

## A.3 GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbs sind Leistungen nach HOAI für die Konzeption eines Neubaus für ein Pflegeheim in Walldorf.

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

## A.4 VERFAHRENSFORM

Der Wettbewerb ist als einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren mit 25 Teilnehmern ausgeschrieben. Die Ausloberin wählt 4 Teilnehmer vorab aus. Das Verfahren ist anonym.

## A.5 ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE DES WETTBEWERBS

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung.

## A.6 WETTBEWERBSTEILNEHMER UND AUSWAHLVERFAHREN

### A.6.1. TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Zur Teilnahme berechtigt sind interdisziplinäre Bewerber oder interdisziplinäre Bergergemeinschaften, die die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzung sind die Berechtigungen zur Führung der folgenden Berufsbezeichnungen gemäß Rechtsvorschrift des Herkunftsstaates **Architekt** oder **Landschaftsarchitekt**.

Erfüllt ein Bewerber die fachliche Voraussetzung allein oder zusammen mit fest angestellten Mitarbeitern ist er allein teilnahmeberechtigt. (Die Mitarbeiter sind dann in der Verfassererklärung explizit zu nennen).

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem soll der zu benennende bevollmächtigte Vertreter, und der oder die Verfasser der Wettbewerbsarbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen.

Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die entsprechende fachliche Anforderung, wer über ein Diplom-, Master- Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplaner, Berater müssen die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen.

Die Benennung des Landschaftsarchitekten hat nach Terminplan bis zum 11.07.2023 zu erfolgen. Grundsätzlich ist eine Benennung des Landschaftsarchitekten in der Verfassererklärung vorzunehmen.

## **A.6.2. TEILNAHMEWETTBEWERB BEI NICHT OFFENEN VERFAHREN**

### **Grundsätze**

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert. Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht auf der Vergabeplattform eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

### **Zulassung**

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen die Zulassungskriterien vollständig erfüllen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

### **Zwingende Zulassungskriterien**

#### **Formalien**

- fristgerechter Eingang der Bewerbung
- Bewerber-/ Teilnahmeerklärung mit rechtsverbindlicher Unterschrift (bei elektronischer Abgabe in Textform durch ausgeschriebenen Vor- und Zunamen) aller Teilnahmeberechtigten

### Erklärungen

- Eigenerklärung, dass die vorgegebene berufliche Qualifikation vorliegt.
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlusskriterien nach dem GWB in § 123 vorliegen.
- Eigenerklärung, dass im Auftragsfall eine ausreichende Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird.
- Eigenerklärung Verbot Beteiligung russischer Unternehmen

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien (Zulassungskriterien) für die qualitative Auswahl.

### Nachweise

Die formalen Nachweise zu den Erklärungen werden nach dem Wettbewerb von allen ausgezeichneten Beiträgen angefordert und geprüft.

### Auswahlkriterien

**A Nachweis eines oder mehrerer Erfolge** (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelgerechten Wettbewerb, z.B. durch eine „Wettbewerb Aktuell“- Dokumentation. Es können auch Projekte eingereicht werden, die als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro selbstständig abgewickelt wurden, wenn dies die Büroinhaber bestätigen.

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz (Art des Erfolgs, Jahr der Auszeichnung, Wettbewerbsart, Ausloberin mit Adresse, Verfasser (= Name des Bewerbers)),
- Darstellung je Referenz auf max. 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.

**Bewertung** mit max. 3 Punkten (bewertet wird die Anzahl der Preise, Ankäufe, Anerkennungen).

1 Preis, Ankauf, Anerkennung = 1 Punkt

2 Preise, Ankäufe, Anerkennungen = 2 Punkte

3 und mehr Preise, Ankäufe, Anerkennungen = 3 Punkte

**B Nachweis eines oder mehrerer ausgezeichneten realisierten Projekte**, z.B. durch Auszeichnung Beispielhaftes Bauen, Hugo-Häring-Auszeichnung, etc. Es können auch Projekte eingereicht werden, die als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro selbstständig abgewickelt wurden, wenn dies die Büroinhaber bestätigen.

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Bezeichnung, Art der Auszeichnung, Bauherr, Verfasser (= Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach HOAI, Erstellungskosten.
- Darstellung je Referenz auf max. 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.



**Bewertung** mit max. 3 Punkten (bewertet wird die Anzahl der Auszeichnungen).

1 Auszeichnung = 1 Punkt

2 Auszeichnungen = 2 Punkte

3 oder mehr Auszeichnungen = 3 Punkte

**C Nachweis eines oder mehrerer vergleichbarer realisierten Projekte**

(Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen, o.ä. nicht älter als 10 Jahre)

(KG 300-700: mind. 5 Mio. €, brutto)

Es können auch Projekte eingereicht werden, die als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro selbstständig abgewickelt wurden, wenn dies die Büroinhaber bestätigen. Durchführung der wesentlichen Leistungsphasen (mind. LPH 2 - 8).

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Bezeichnung, Bauherr, Verfasser (= Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach HOAI, Erstellungskosten.
- Darstellung auf max. 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.

**Bewertung** mit max. 4 Punkten

(mehrere Referenzen können bis zu 4 Punkten addiert werden).

1 realisiertes Projekt = 1 Punkt

1 vergleichbares realisiertes Projekt (Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen, o.ä.) = 2 Punkte

**Auswahl**

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Die Vorprüfung überprüft anhand der Projektblätter die dort dargestellten Referenzen – mit maximal 10 möglichen Punkten. Bewerber, die 5 oder mehr Punkte erreichen, sind als Teilnehmer des Planungswettbewerbs qualifiziert. Dabei ist aus den Bereichen A oder B und C jeweils mindestens ein Punkt nachzuweisen. Qualifizieren sich mehr als 19 Bewerber, entscheidet das Los.

### **A.6.3. VORAB AUSGEWÄHLTE TEILNEHMER (6)**

- MGF Architekten GmbH, Stuttgart
- Broghammer Jana Wohleber, Zimmern ob Rottweil
- a+r architekten, Tübingen, Dettenhausen
- Schwille Architektenpartnerschaft, Reutlingen
- Peter W Schmidt, Pforzheim
- Aldinger Architekten, Stuttgart

### **A.6.4. Teilnehmer (19)**

- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.

## A.7 PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFUNG

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

### **Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen, stimmberechtigt (6 Personen):**

- Prof. Zvonko Turkali, Freier Architekt BDA, Frankfurt am Main
- Prof. Jens Wittfoht, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Prof. Dr. Annette Rudolf-Cleff, Architektin und Stadtplanerin, Mannheim
- Sibylle Waechter, Freie Architektin BDA, Karlsruhe
- Stefan Helleckes, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Karlsruhe
- Henning Volpp, Architekt, Gesellschaft für Soziales Planen

### **Stellv. Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen, ohne Stimmrecht (3 Personen):**

- Andreas Tisch, Architekt, Stadtbaumeister Stadt Walldorf
- Mechthild von Puttkamer, Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Starnberg
- Prof. Dr. Ulrike Fischer, Freie Architektin BDA, Karlsruhe

### **Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen, stimmberechtigt (5 Personen):**

- Matthias Renschler, Bürgermeister Stadt Walldorf
- Vertreter Fraktion CDU
- Vertreter Fraktion SPD
- Vertreter Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Vertreter Fraktion FDP

### **Stellv. Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen, ohne Stimmrecht:**

- Otto Steinmann, Erster Beigeordneter Stadt Walldorf
- Vertreter Fraktion CDU
- Vertreter Fraktion SPD
- Vertreter Fraktion Bündnis 90/ die Grünen
- Vertreter Fraktion FDP

### **Sachverständige Berater:**

- Thorsten Anritter, Astor-Stift-Pflegezentrum Walldorf
- David Högerich, Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Walldorf

### **Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:**

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

### **kohler grohe architekten**

Löffelstraße 4, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

E wettbewerb@kohlergrohe.de

Weitere Berater oder Vorprüfer können benannt werden

## A.8 WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Teil A Wettbewerbsbedingungen
- Teil B Wettbewerbsaufgabe
- Teil C Anlagen

Anlage 01	Lageplan / Geometerpläne / Wettbewerbsgrundstück 1:500	(PDF / DWG)
Anlage 02	Raumprogramm	(PDF/EXCEL)
Anlage 03	Städtebaulicher Entwurf	(PDF)
Anlage 04	Luftbild/Bilder	(PDF/JPG)
Anlage 05	mögliche baurechtliche Festsetzungen zur Orientierung	(PDF)
Anlage 06	Landesheimbauverordnung	(PDF)
Anlage 07	Ermessenslenkende Richtlinien z. Landesheimbauverordnung	(PDF)
Anlage 08	Formblatt Hochbau	(PDF/EXCEL)
Anlage 09	Formblatt Nachhaltigkeit	(PDF/EXCEL)
Anlage 10	Verfassererklärung	(DOC)

Die Anlagen stehen unter folgendem Downloadlink zur Verfügung:

<https://files.kohlergrohe.de/s/Pi8ryCLyEXHz3Wm>

Die Modellbaudatei wird in Anlage 01 als DWG-Datei zur Verfügung gestellt.  
Das Modell wird ab der KW 17 kostenfrei versendet von:

**xxx**  
xxx  
xxx  
xxx  
xxx@xxx

## A.9 WETTBEWERBSLEISTUNG, KENNZEICHNUNG

Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit geforderten Leistungen abgeben.  
Im Einzelnen werden gefordert:

1. **Schwarzplan** M 1:2500 mit Darstellung der städtebaulichen Planung des Wohngebietes
2. **Lageplan** M 1:500 als Dachaufsicht. Mit Darstellung des städtebaulichen Kontextes, der Gebäudeein- und Ausgänge sowie der Darstellung der Grün- und Frei-Flächen inkl. Höhenangaben, die Zuweisung der Nutzungsbereiche, der Zu- und Abfahrten und Fußwege, baurechtlich erforderliche Stellplätze, Darstellung der Wegeverbindungen und den angrenzenden Straßen sowie der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Oberlichtern und Gründächern.
3. **Erdgeschossgrundriss** M 1:200  
mit Darstellung der Gebäudeein- und Ausgänge, sowie der Darstellung der Grün- und Freiflächen inkl. Höhenangaben, der Zu- und Abfahrten, ggf. der Anlieferung, der Fußwege und den angrenzenden Straßen und Pausenflächen.
4. **Grundrisse** M 1:200  
Darstellung aller Geschoss-/ Regelebenen mit Darstellung der geplanten Nutzungsverteilung
  - Die Grundrisse entsprechend dem Lageplan genordet.
  - Die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.
  - In allen Schnitten und Grundrissen sollen die Geschossfußbodenhöhen auf Normal-Null bezogen, und in den Schnitten der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf eingetragen sein.
  - Die Raumbezeichnungen aus dem Raumprogramm sind in die Grundrisse einzutragen.
5. **Schnitte** M 1:200  
Soweit zur Klarlegung des Entwurfes notwendig (jeweils mind. 1 Längs- und Querschnitt) mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländes. Der Bezug zum Bestandsgebäude ist herzustellen.
6. **Ansichten** M 1:200  
Sämtliche Ansichten mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländes und der Nachbarbebauung. Eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen.
7. **Fassadenschnitte/Ansichten** M 1:50  
Ein Ausschnitt einer Hauptfassade in Ansicht, Grundriss Schnitt mit nachfolgenden Aussagen:
  - Konstruktion und Materialien
  - opake und transparente Flächen
  - Belichtungskonzept (Tages- und Kunstlicht) und Belüftungskonzept (maschinell/ natürlich)
  - zu öffnende und feststehende Fassadenelemente sowie Sonnenschutz
  - ggf. zur Gebäudetechnik (z.B. Wärmeübertragungssysteme)

- ggf. Maßnahmen zur Optimierung der Raumakustik

#### 8. Energiekonzept / Nachhaltigkeit

Mittels des zur Verfügung gestellten Datenblattes (Anlage 09) ist das Nachhaltigkeitskonzept darzustellen.

#### 9. Perspektivische Darstellungen

Eine skizzenhafte, perspektivische Darstellung in einer maximalen Größe von DIN A3 ist zugelassen.

**Für die Pläne ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf 5 begrenzt.**

**Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:**

##### Papierausdrucke

1 Satz Präsentationspläne gerollt, maßstäblich  
Erläuterungsbericht und Berechnungen als Papierausdruck

##### Datenträger (USB-Stick)

Präsentationspläne im PDF-Format  
Berechnungspläne M 1:500/200 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)  
(Flächen als Polygone) im DWG-Format und ggf. zusätzlich als VWX-Format  
Berechnungsformular (unter Verwendung der Vorlage) im XLS-Format  
Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung, Konzept-pictos etc. für den Vorprüfbericht (Originalgröße, 300 dpi) im JPG- oder TIF-Format  
Erläuterungstext für die Vorprüfung max. 2 Seiten DIN A4 im PDF-Format.

#### 10. Berechnungen

Zu berechnen sind die Planungswerte nach DIN 277 (BRI (R), BGF (R), NUF, VF) einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz Berechnungsplänen und dem Formblatt Hochbau (siehe Anlage 08).  
In den digitalen Berechnungsplänen sind die Räume entsprechend dem Raumprogramm als geschlossene Polygone anzulegen. Zudem sind die Grundrisse, Ansichten, Schnitte im Format **dwg / dxf** und ggf. zusätzlich als VWX-Datei einzureichen. Die entsprechenden Datenträger und Daten werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

#### 11. Raumprogramm

Mittels der zur Verfügung gestellten Liste (siehe Anlage 02) ist die Erfüllung des Raumprogramms nachzuweisen.

12. Ein Satz **Verkleinerungen**, bzw. Ausdrucke der eingereichten Pläne auf DIN A3.

13. Alle **Unterlagen im Format PDF und JPG** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße).

14. **Modell** im Maßstab 1:500, als Massenmodell auf vorgegebenem Umgebungsmodell.

#### **15. Erläuterungen**

- Aussagen zum städtebaulichen / architektonischen Konzept und zur Erschließung, zur statischen Konstruktion und Materialien sowie zur CO<sub>2</sub> Bilanz.
- Skizzenhafte Erläuterung des Brandschutzkonzeptes.
- Die Erläuterungen in Form von Texten und Skizzen (max. DIN A 4) auf den Plänen.
- Separate Erläuterungsberichte max. 2 Seiten DIN A4.
- Darstellung des Nutzungskonzeptes durch farbliche Kennzeichnung in den Grundrissen oder in separater Grafik.

#### **16. Verfassererklärung** gemäß Anlage 10 in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.

Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständige und Fachplaner anzugeben, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.

#### **17. Kennzeichnung** der eingereichten Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

#### **18. Karte DIN A5.** Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (Diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)

#### **19. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.**

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Wettbewerbsleistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.

### **A.10 BEURTEILUNGSKRITERIEN**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden, wobei die Reihenfolge der Kriterien keine Rangfolge darstellt:

- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Lebenszykluskosten)

## A.11 TERMINE

<b>Preisrichter- Vorbereitung</b>	<b>Donnerstag, 11.05.2023, 14:00 – 16:30 Uhr (Online)</b>
<b>Verfahrenseinleitung</b>	<b>23.05.2023</b> Die öffentliche Bekanntmachung fand am 23.05.2023 im EU-Amtsblatt statt.
<b>Abgabe Bewerbungen</b>	<b>23.06.2023, bis 13:00 Uhr</b>
<b>Auslosung</b>	<b>26.06.2023</b>
<b>Bestätigung der Teilnahme</b>	<b>28.06.2023</b>
<b>Bereitstellung der Auslobungsunterlagen</b>	<b>30.06.2023</b> Versand der Auslobungsunterlagen ab dem 30.06.2023.
<b>Besichtigung</b>	Das Grundstück kann jederzeit besichtigt werden
<b>Benennung der Landschaftsarchitekten</b>	<b>11.07.2023</b> Bitte beachten Sie, dass Landschaftsarchitekten bis zu dem 11.07.2023 benannt werden müssen.
<b>Rückfragen (Posteingang)</b>	<b>11.07.2023, bis 16:00 Uhr</b> Rückfragen können bis zum 11.07.2023, 16:00 Uhr über die Vergabepattform <a href="https://www.subreport.de/xxx">https://www.subreport.de/xxx</a> eingereicht werden.  Sie werden bis zum 19.07.2023 von der Ausloberin, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich über die Vergabepattform beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.
<b>Abgabe Pläne</b>	<b>05.10.2023, bis 16:00 Uhr</b>  <b>Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro, nicht das Versanddatum!</b> <b>In Papierform zu folgender Adresse:</b>  <b>kohler grohe</b> architekten Löffelstraße 4 70597 Stuttgart  Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.



**Abgabe Modell**

**09.11.2023, bis 17:00 Uhr**

**Es gilt der Eingang des Modells, nicht das Versanddatum!  
Anlieferung im Karton zu folgender Adresse:**

**Postadresse Modell:** (während den Öffnungszeiten)  
Stadt Walldorf  
Fachbereich 4 – Planen, Bauen, Immobilien  
Nußlocher Str. 45  
69190 Walldorf

**Ansprechpartner:**  
Frau Bückle  
Rathaus Walldorf 2.OG, Raum 206  
Tel. 06227 351411

Abgabe während der Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag: 08.30 – 12.00 Uhr  
Dienstag-Donnerstag 14 -16 Uhr  
oder nach telefonischer Absprache

**Preisgerichtssitzung**

**Donnerstag, 23.11.2023, 9:00 Uhr**

**Benachrichtigung**

**ab 23.11.2023**

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt.  
Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand des  
Protokolls per Mail ab dem 23.11.2023.

**A.12 ZULASSUNG UND BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

**Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen werden nicht festgelegt.** Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

**A.13 PRÄMIERUNG**

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 155.000 € (inkl. MwSt.) zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis der aktuellen HOAI ermittelt.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	60.000 €
2. Preis	40.000 €
3. Preis	25.000 €
Anerkennungen	30.000 €

Preise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

#### **A.14 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS**

##### **Ergebnis**

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit.

##### **Ausstellung**

Die Ausstellung der Arbeiten wird noch bekannt gegeben.

##### **Broschüre**

Es wird eine digitale Wettbewerbsbroschüre erstellt.

##### **Rückgabe der Arbeiten**

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten können nach Ablauf der Ausstellung bei der Ausloberin abgeholt werden. Der Termin wird nach der Jurysitzung bekannt gegeben. Planunterlagen und Modelle, die nach Ablauf der Frist nicht abgeholt wurden, können nicht weiter aufbewahrt werden und werden anschließend vernichtet.

##### **Nachprüfung**

Im Anwendungsbereich der VgV können sich Wettbewerbsteilnehmer zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht bei der Ausloberin Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe  
Durlacher Allee 100, 76137 Karlsruhe  
Telefon: 0721 926-8730, Telefax: 0721 926-3985  
E-Mail: [vergabekammer@rpk.bwl.de](mailto:vergabekammer@rpk.bwl.de)  
Internet: [www.rp-karlsruhe.de](http://www.rp-karlsruhe.de)

## A.15 WEITERE BEARBEITUNG UND NUTZUNG

Der Ausloberin wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträger die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung übertragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht. Ziel der Stadt Walldorf ist es, alle Leistungsphasen (1-9) an einen Auftragnehmer zu vergeben.

Es ist eine getrennte Beauftragung von Architekten und Landschaftsarchitekten vorgesehen.

Im Anwendungsbereich der VgV wird die Ausloberin mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Die dabei anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung werden wie folgt festgelegt:

<b>Zuschlagskriterium</b>	<b>Gewichtung in Punkten</b>	<b>Bewertung 1 – 5 Punkte</b>
<b>Wettbewerbsergebnis</b>	50	50 – 250
<b>Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit</b>	30	30 – 150
<b>Leistungsfähigkeit des Projektteams</b>	10	10 – 50
<b>Honorar</b>	10	10 – 50
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>100 – 500</b>

Im Falle der weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### A.15.1. VERPFLICHTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen, auf Wunsch der Ausloberin ggf. auch über die Leistungsphase 5 hinaus.

### A.15.2. NUTZUNG

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW §8 (3) geregelt.

## **B. WETTBEWERBSAUFGABE**

### **B.1 EINLEITUNG**

Die Stadt Walldorf beabsichtigt den Neubau eines ergänzenden neuen Pflegeheims in Walldorf Süd. Über das bestehende Pflegeheim der Astor-Stiftung kann die Gesamtversorgung für die Pflege in Walldorf nicht mehr allein geleistet werden. Der Bedarf für weitere Pflegeplätze in Walldorf ist schon jetzt vorhanden. Aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung der Gesellschaft wird der Anteil an Menschen, die versorgungs- und pflegebedürftig sind, weiterhin ansteigen. Durch den Bau eines ergänzenden neuen Pflegeheimes soll daher eine wohnortnahe, Gemeinwesen- orientierte Wohn- und Versorgungsstruktur für körperlich pflegebedürftige, alte oder erkrankte Menschen weiterentwickelt werden, die es ermöglicht, im vertrauten Wohnort bleiben zu können.

Das neue Pflegeheim soll mit 100 Plätzen auf einem Grundstück von ca. 7000m<sup>2</sup> realisiert werden. Bauherr der Einrichtung ist die Stadt Walldorf. Die Trägerschaft mit dem Betrieb wird die Astor-Stiftung übernehmen. Ziel ist es, die Errichtung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Pflegeheims, das sich zur Aufgabe macht, ein attraktiver Lebensort für Menschen mit Pflegbedarf zu sein. Die Einrichtung soll in ihren Räumen so gestaltet werden, dass eine ansprechende Wohnumgebung entsteht. Die Bewohner sollen an einem Ort leben können, der ihnen individuelle Rückzugsbereiche bietet und gleichzeitig aber die Kommunikation untereinander fördert. Das Gebäude soll wirtschaftlich erstellt und betrieben werden können. Grundlage hierfür kann eine flächen- und baukörperoptimierte Planung auch im Sinne eines energieoptimierten Konzeptes sein.

Ergänzend zur Funktion Pflegeheim sollen darüber in einem Dachgeschoss Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens untergebracht werden. Diese sind von der Nutzung Pflegeheim unabhängig und separat zu erschließen.

Die Besonderheit der Aufgabenstellung liegt in der städtebaulichen Einbindung in die räumliche Struktur der Wohngebietsentwicklung Walldorf Süd. Mit der Lage des Grundstücks am Astoria Kreisel wird das Gebäude den Auftakt zum Gebiet Walldorf-Süd 3.BA und auch ein Gegenüber zu den Gemeinschaftseinrichtungen in der Sozialen Mitte bilden.

Ziel dieses Realisierungswettbewerbs ist es, für diesen Standort ein qualitätsvolles, wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäude zu erhalten, das auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

#### **B.1.1. STADT WALLDORF**

Walldorf ist eine Stadt im Süden des Rhein-Neckar-Kreises in Baden-Württemberg mit ca. 16.000 Einwohnern. Mit der Nachbarstadt Wiesloch bildet sie ein Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar mit einem Einzugsbereich von etwa 60.000 Menschen. Überregional bekannt ist Walldorf durch den Hauptsitz des Softwareunternehmens SAP und das Autobahnkreuz Walldorf. Walldorf ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Seit 2002 sind die Städte Walldorf und Wiesloch im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

offiziell als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Die Zusammenarbeit erfolgt auf verschiedenen Ebenen.

### **B.1.2. PFLEGEANGEBOTE IN WALLDORF**

Mit den Wohnungen des Astor-Stifts und dem Hopp-Stift (Hopp-Stift I und II) bietet Walldorf seinen Seniorinnen und Senioren drei auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnanlagen für Betreutes Wohnen im Zentrum der Stadt.

Das Pflegeheim Astor-Stift wurde 1999 eröffnet und umfasst eine stationäre Einrichtung, Sozialstation sowie die Nachbarschaftshilfe. Das Haus liegt im Zentrum Walldorfs und bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern die unmittelbare Nähe zu einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Über das bestehende Pflegeheim der Astor-Stiftung kann die Gesamtversorgung für die Pflege in Walldorf nicht mehr allein geleistet werden. Durch den Bau eines neuen Pflegeheimes soll daher eine wohnortnahe zusätzliche Einrichtung für körperlich pflegebedürftige alte oder erkrankte Menschen entstehen.

### **B.1.3. ASTOR STIFTUNG**

Die Astor-Stiftung wird die Trägerschaft des neuen Pflegeheims übernehmen. Sie hat ihren Ursprung im Jahre 1850. Johann-Jakob-Astor, der aus Walldorf stammte und in Amerika zu großem Reichtum kam, hat in seinem Testament seiner Heimatstadt im Wege eines Vermächtnisses ein Geldbetrag für die „Armen in Walldorf“ hinterlassen. Dem Wunsch Astors folgend wurde mit diesem Geld ein Armen- und Waisenhaus errichtet. 1854 wurde das Astorhaus eingeweiht. Das Astorhaus sowie der dazugehörige Park gingen im Jahre 1985 an die Stadt Walldorf über.

Die Stiftung wurde 1981 wieder aktiviert und die Satzung mit dem „Bau von Wohnungen und sonstigen Einrichtungen für ältere Menschen neu formuliert.

Im Jahre 1990 beschloss der Gemeinderat der Stadt Walldorf im Stadtkern ein Alten- und Pflegeheim zu errichten, für welches die Astor-Stiftung die Betriebsträgerschaft übernahm.

## B.2 RAHMENBEDINGUNGEN

### B.2.1. WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK

Das Wettbewerbsgrundstück wurde nach den Empfehlungen einer Machbarkeitsstudie mit einer Größe von ca. 7000m<sup>2</sup> empfohlen und liegt im 3. Bauabschnitt des Gebietes der Wohngebietsentwicklung Walldorf-Süd und wird (analog zur Darstellung im Lageplan) wie folgt begrenzt:

- im Norden wird das Grundstück von der Bürgermeister-Willinger-Straße begrenzt. Oberhalb der Straße befindet sich eine Bebauung mit einzelnen Wohngebäuden mit Garten, im Nordosten findet man das Gelände der Neuen Sozialen Mitte Walldorfs mit der Schillerschule, einer Krippe und einer Kindertagesstätte.
- im Osten liegt ein öffentlicher Parkplatz am Astoria-Kreisel
- im Süden durch das Gebiet Walldorf Süd 2. BA mit einzelnen Wohnbebauungen

Auf der Westseite des Grundstückes ist eine Zufahrt zum Wohngebiet Walldorf-Süd 3. BA geplant, die auch ergänzend das Grundstück erschließen kann. Im angrenzenden Wohngebiet sind im städtebaulichen Entwurf Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten und Einzelhäuser vorgesehen, die noch nicht umgesetzt sind.

Das Grundstück befindet sich direkt am Astoria-Kreisel und soll einen Auftakt zum Gebiet Walldorf-Süd 3. BA bilden. Ebenso entsteht mit dem Gebäude ein Gegenüber zu den westlich des Astoria-Kreisels gelegenen Gemeinschaftseinrichtungen der Sozialen Mitte.

Mit der Verbindung über den Schlossweg zum gewachsenen Zentrum der Stadt liegt die Einrichtung an einer wichtigen Stelle im Gesamtgebiet Walldorf-Süd. Das Grundstück des Pflegeheims nimmt dabei eine Schlüsselrolle in der Anbindung der geplanten Wohnbaufläche „Walldorf-Süd 3.BA“ an die zentrale Wohnstadt ein.

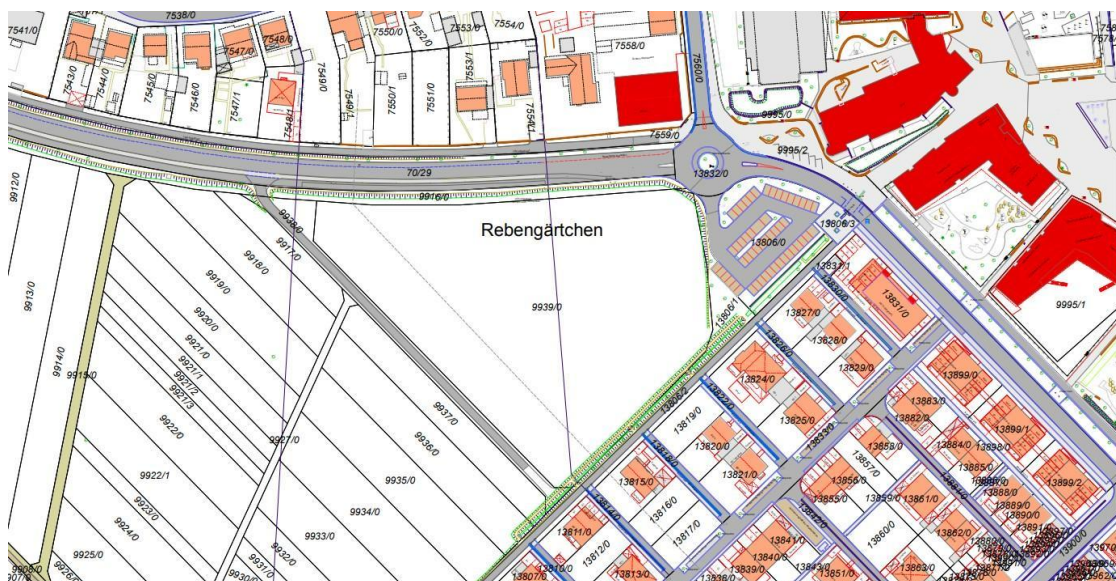


Abbildung: Wettbewerbsgrundstück.

Das Plangebiet liegt auf rd. Xxx.xx m ü. N.H.

Bei dem zu beplanenden Grundstück handelt es sich um ein eher flaches Gelände. Die Topografie fällt nur schwach von der Bürgermeister-Willinger-Straße ins Wohngebiet ab.

### B.2.2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Für den 3. Bauabschnitt Walldorf Süd existiert ein städtebaulicher Entwurf, der die Wohngebietsentwicklung Walldorf-Süd zeigt.

Der Gesamtbereich Walldorf-Süd wurde auf Basis einer langfristigen Planung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für die Wohnstadt Walldorfs geplant und nach und nach umgesetzt. Durch die Verlagerung der ehemaligen Bundesstraße am Südrand der Wohnstadt Walldorfs konnten zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnbebauung, ein Nahversorgungszentrum an der Bahnhofstraße und der Neuen Sozialen Mitte mit den Bildungseinrichtungen geschaffen werden. In den letzten 15 Jahren wurden die ersten beiden Bauabschnitte von Walldorf-Süd geplant und erschlossen. Der erste realisierte Bauabschnitt für das Wohnen ist das mittlere Quartier, derzeit erfolgt noch die Aufsiedlung im 2. Bauabschnitt im Osten des Gesamtgebietes. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum in Walldorf und der Notwendigkeit des Baus des neuen Pflegeheims wird nun der 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd geplant.



Abbildungen: Städtebaulicher Rahmenplan 3. Bauabschnitt

Bei dieser Fläche handelt es sich um die letzte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Walldorf, welche noch als ergänzende Wohnbaufläche entwickelt werden kann.

Das Planungsgebiet Walldorf Süd, 3. Bauabschnitt wird in seiner Gliederung aus der städtebaulichen Gesamtbetrachtung des Bereiches Walldorf-Süd heraus entwickelt werden. Dabei spannt sich der dritte Bauabschnitt zwischen der Landesstraße L 723 und der Bürgermeister-Willinger-Straße auf. Die Bürgermeister-Willinger-Straße ist noch vom Ausbau als Bundesstraße geprägt und soll mit der Erschließung in Ihrer Lage verbleiben, aber vom Ausbau an eine innerstädtische Straße angepasst werden. Der Südpark in Richtung der Umgehungsstraße bildet den Abschluss des Gebietes nach Süden und schließt den bebauten Bereich ab. Entlang der Bürgermeister-Willinger Straße sind Wohngebäude für Geschosswohnungsbau vorgesehen, die das Wohnquartier zur Bürgermeister-Willinger Straße abgrenzen. In der Tiefe des Gebietes sind Wohngebäude für individuelles Wohnen mit Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen. Zum ersten Bauabschnitt ist eine Grünzäsur vorgesehen, welche auch die Frischluftzufuhr in die Wohnstadt unterstützen soll. Über diesen Grünzug soll auch die Anbindung an den Südpark erfolgen.

Der Standort des Pflegeheims am Astoriakreisel nimmt gegenüber den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen der Neuen Sozialen Mitte und der Verbindung zur Kernstadt eine wichtige städtebauliche Funktion ein. Dabei soll sich das Pflegeheim in die Bauflucht der nach Westen hin anschließenden Geschosswohnungen und insgesamt in die spezifische städtebauliche Umgebung einbinden. Die städtebaulichen Strukturen in Walldorf-Süd sollen alle drei Bauabschnitte durchziehen und dem Gesamtgebiet, als Teilbereich der Walldorfer Wohnstadt, einen Zusammenhang geben.

### **B.2.3. BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Für das Wettbewerbsgrundstück existiert noch kein gültiger Bebauungsplan, es wurde jedoch 2019 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Walldorf-Süd 3.BA gefasst. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nach der Wettbewerbsentscheidung soll das Ergebnis idealerweise als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für den vorgegebenen Grundstücksbereich dienen.

### **B.2.4. GEBÄUDEKONZEPT**

Die Stadt Walldorf möchte mit dem Projekt des neuen Pflegeheims mit insgesamt 100 stationären Plätzen die zunehmend größer werdende Versorgungslücke im Pflegebereich in Walldorf schließen. Das neue Pflegeheim soll nach neusten Gesichtspunkten wohnlich gestaltet und am Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert sein.

Dabei sind 6 Wohngruppen mit je 15 Bewohner vorgesehen. Zusätzlich ist eine Demenzgruppe mit 10 Bewohnern vorgesehen. Die Einrichtung soll daher 100 Pflegeplätze aufweisen. Dabei ist angedacht in den Regelgeschossen der Obergeschosse jeweils drei Wohngruppen unterzubringen. Ergänzend soll eine Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss für ca. 16 Personen eingeplant werden.

Auf die Wohnraum- und Aufenthaltsqualität im Gebäude und die Außenräume wird großen Wert gelegt. Die Bewohner sollen einen „Bezug zum Leben“ und entsprechende Teilhabe erfahren. Neben geschützten und beruhigten Bereichen ist die Planung von Zonen sinnvoll, in denen die Außenwelt über abwechslungsreiche Ausblicke wahrgenommen werden kann. Es ist Teil der



Planungsaufgabe, ein Haus zu entwickeln, welches den Nutzungsanforderungen der Einrichtung und der Verankerung der Gebäude in der städtebaulichen Struktur der Umgebung gerecht wird.

#### **B.2.5. UMWELTBERICHT**

Ein Umweltbericht ist derzeit in Bearbeitung.

#### **B.2.6. LEITUNGSPLÄNE**

Im Wettbewerbsgebiet sind noch keine Leitungstrassen vorhanden. Die Technische Erschließung des Gebietes wird mit den Erschließungsmaßnahmen des Gesamtgebietes Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## **B.3 AUFGABENSTELLUNG**

### **B.3.1. STÄDTEBAU**

Die Neubebauung ist so zu planen, dass sie sich städtebaulich in die Umgebung einfügt. Im Wettbewerb ist eine angemessene städtebauliche Positionierung unter Berücksichtigung der Wohnqualität sowie der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Freiflächen zu entwickeln.

Auf dem Grundstück ist von einer dreigeschossigen Bebauung mit einem möglichen Staffelgeschoss auszugehen. In Anlage 05 sind mögliche baurechtliche Festsetzungen des Grundstücks zu finden, die der Orientierung dienen sollen.

Im Zuge der architektonischen Hochbauplanung sollen die funktionalen Erfordernisse der inneren Organisation einer solchen Einrichtung mit den städtebaulichen Beziehungen und Überlegungen zusammengeführt werden. Das Pflegeheim und die städtebauliche Entwicklung des 3. BA Walldorf-Süd stehen in einer starken Wechselbeziehung. Durch die Parallelität beider Planungen, Bebauungsplanung und Hochbauplanung des Pflegeheims, soll eine zielgerichtete und schnellstmögliche Umsetzung beider planerischer Vorhaben ermöglicht werden.

### **B.3.2. ERSCHLIESSUNG | ÖPNV | PARKIERUNG**

#### **Erschließung**

Die Planung der Erschließung und Zuordnung der Freiflächen auf dem Baugrundstück ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Der Hauptzugang sollte sich erkennbar zur Bürgermeister-Willinger Straße orientieren, sodass eine Zufahrt und Stellplätze für Besucher angeschlossen an den öffentlichen Parkplatz am Astoria-Kreisel erfolgen könnte. Auf der Westseite des Grundstücks ist eine Zufahrt zum Wohngebiet Walldorf-Süd 3.BA geplant, an der die wesentlichen Erschließungsfunktionen für die Einrichtung abgebildet werden könnten.

Vor dem Haupteingang ist eine Haltemöglichkeit bzw. kleine Vorfahrt für Kleinbusse, Taxen und Rettungsfahrzeuge/ Krankentransportwagen und ein Arztstellplatz mit vorzusehen. Ein eigener Personalzugang sollte ebenfalls eingeplant werden. Für die Anlieferung mit Versorgungsmaterialien, der Essens- sowie die Notfallversorgung ist an geeigneter Stelle eine separate geschützte Anlieferungssituation auszubilden. Die Anlieferung dient auch zur Andienung, Anlieferung und Versorgung des zentralen Küchenbereiches und sollte daher in dessen Nähe liegen. Die Belieferung erfolgt mit Kleintransportern und Lieferanten-Lkw's.

Auf der südöstlichen Seite des Planungsbereiches ist ein Grünzug vorgesehen, der auch als Frischluftschneise zwischen dem 1. und dem 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd fürs Stadtgebiet wirksam werden soll. Ein Teil der Außenanlagen des Pflegeheims wird auch Teilfläche des Grünzuges, der eine öffentliche fußläufige Erschließung zum Südpark des 1. Bauabschnitts vorsieht.

#### **ÖPNV**

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr wird künftig durch Buslinien mit Haltestellen in der näheren Umgebung gegeben sein. Eine Führung der Busse durchs Wohngebiet ist dabei nicht vorgesehen, es wird von einer Führung an der Bürgermeister-Willinger-Straße ausgegangen.

### **Parkierung**

Im Rahmen der Planung ist der Nachweis der Parkieranlagen für alle Nutzungen der Einrichtung mit dem Pflegeheim und dem Betreuten Wohnen zu berücksichtigen und vorzusehen.

### **KFZ-Stellplätze**

Die Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sollten möglichst räumlich getrennt angeboten werden. Für die Nutzung „Pflegeheim“ sollen insgesamt 27 Stellplätze für Pkw nachgewiesen werden. In dieser Zahl sind 8 Besucherparkplätze enthalten. Es sind von den Stellplätzen für Besucher mindestens 3 Stellplätze behindertengerecht in der Nähe des Hauptzugangs auszubilden. Die 19 Stellplätze der Mitarbeiter sollen in einem eigenen Bereich angeordnet werden. Im Zugangsbereich ist ein Haltebereich für Krankentransporte und ein zusätzlicher Arzt-Stellplatz vorzusehen.

Der Zugangs- und Vorbereich der Einrichtung könnte an den öffentlichen Parkplatz am Astoria-Kreisel angeschlossen und dieser als eine Ergänzung der Parkierungseinrichtung entwickelt werden. Beim Parkplatz handelt es sich um öffentliche Stellplätze, die nicht in den Stellplatznachweis für die Einrichtung einbezogen werden können.

### **Fahrrad-Stellplätze**

Im Rahmen der Planung sind 29 Fahrradstellplätze für den Bereich des Pflegeheims nachzuweisen. In den Zugangsbereichen der Besucher und des Personals sind zu einem Großteil gedeckte Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Davon sind für die Besucher 10 gedeckte Rad-Stellplätze einzuplanen. Von den 10 Besucherstellplätzen sollen auch mind. 2 Stellplätze für Lastenräder vorgesehen werden. Im Bereich des Mitarbeiterzugangs sind 19 Fahrradstellplätze vorzusehen.

### **Parkierung Wohnungen – Betreutes Wohnen (Pkw + Fahrräder):**

Für die Wohnungen des Betreuten Wohnens im Dachgeschoss sind Stellplätze für Pkw und Fahrräder nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel ist mit 1,0 festgelegt. Eine Reduktion der Stellplätze ist nicht möglich. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze für das Betreute Wohnen ist entsprechend dem Planungsvorschlag zu ermitteln. Die Stellplätze für das Betreute Wohnen sollen oberirdisch oder in einer gut anfahrbaren Tiefgarage oder einem Parkgeschoss nachgewiesen werden. Eine ausreichende Anzahl behindertengerechter Stellplätze ist auszubilden. Für den Bereich der Wohnungen sind mindestens zwei der Stellplätze behindertengerecht zu planen.

Je Wohnung ist mindestens ein gedeckter Stellplatz für Fahrräder nachzuweisen. Diese Stellplätze sollen über eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsräume verfügen. Die Stellplätze sollen schwellenlos, möglichst in Nähe zu den Erschließungselementen der Seniorenwohnungen angeordnet werden.

### **B.3.3. RAUMPROGRAMM**

Für die zentralen Pflegebereiche der stationären Pflege sollen sechs Wohngruppen auf zwei Ebenen verteilt werden, so dass sich je drei der Hausgemeinschaften auf einer Ebene befinden. Auf diesen Geschossen soll ein gemeinsamer Pflegestützpunkt an zentraler Stelle eingeplant werden. Die Demenzgruppe ist vorzugsweise im Erdgeschoss mit Außenbereichsanbindung vorzusehen. Im Erdgeschoss sind auch die Tagespflege, wie auch Allgemeine Raumbereiche zu verorten.

Die Verteilung der Pflegeplätze und Wohngruppen ergibt sich in erster Linie aus dem Raumprogramm und den Nutzungsanforderungen der Aufgabenstellung. Bei der Planung sind die Vorgaben gemäß Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg, die Barrierefreiheit nach DIN18040, Teil 2 und die Anforderungen der Liste der Baubestimmungen (LTB) von 2017 neben den allgemeinen Baubestimmungen zu beachten.

#### **A - Wohngruppen**

Die Wohngruppen sollen als räumlich abgeschlossene Wohnbereiche ausgebildet sein. In zwei Wohngruppen ist jeweils eine Nutzungseinheit mit zwei Zimmern, die sich einen gemeinsamen Vorbereich teilen vorzusehen, sodass in der Einrichtung zwei Nutzungseinheiten z.B. für Paare angeboten werden können. In jeder Wohngruppe mit 15 Personen soll jeweils ein Einzelzimmer mit Bad, rollstuhlgerecht gemäß DIN18040-2 R geplant werden.

#### **Bewohnerzimmer**

Die Zimmer sind als Einbettzimmer mit zugeordnetem Duschbad zu planen. Schlauchartige Zuschnitte der Wohnräume sollten vermieden werden, um zweckmäßige Aufstellungen von Pflegebetten sowie eine individuelle Möblierung zu ermöglichen. Die Sanitärebereiche der Bewohnerzimmer sollen mit einem Waschbecken, einem WC und einer Dusche ausgestattet sein und die entsprechenden Bewegungsflächen aufweisen.

Bei der Gestaltung und Anordnung von Fensterflächen in den Bewohnerzimmern ist darauf zu achten, dass die Brüstungshöhen in Bettliegeposition einen guten Ausblick ermöglichen. Der Zugang zum Außenbereich - auch im Erdgeschoss - soll nicht über die Pflegezimmer sondern nur über die Gemeinschaftsräume möglich sein.

#### **Aufenthaltsbereich/Gemeinschaftsräume Wohngruppen**

Die Aufenthaltsbereiche der Wohngruppen sollen den Charakter einer „Wohnküche“ mit integriertem angeschlossenem „Wohnzimmer“ aufweisen. In der zentralen geräumigen Wohnküche werden gemeinsam mit den Bewohnern Mahlzeiten zubereitet. Ein direkter Übergang der Wohnküche in einen gemeinschaftlich genutzten „Wohnzimmerbereich“ ist wünschenswert. Der „Wohnzimmerbereich“ dient den Bewohnern und Bewohnerinnen als zentraler Aufenthaltsraum. Die Küche soll offen gestaltet und wohnlich in den Raum integriert sein. Die Planung von Sitznischen in den internen Erschließungsbereichen der Wohngruppen ermöglichen ergänzende Aufenthaltsangebote für die Bewohner. Die Aufenthaltsbereiche sollen die Bewohner über Sichtbeziehungen am Leben des Hauses und am Umfeld teilhaben lassen.

#### **Freibereiche Wohngruppen**

Zu den Aufenthaltsbereichen der Wohngruppen ist ein großzügiger Außenbereich als Loggia, Balkon, Dachterrasse oder im EG als Terrasse vorzusehen, der rollstuhlgerecht von den

Wohngruppen zugänglich ist. Diese Freibereiche sollen eine entsprechende Möblierung mit Sitzgruppen ermöglichen.

Den Aufenthaltsräumen der Wohn- und Betreuungsgruppen im Erdgeschoss ist ein unmittelbarer Außenbezug, mit Sitzbereich und Gartenteil, zuzuordnen.

### **Funktionsräume Wohngruppen**

Im Küchenbereich wird ein separater Lagerraum für die Küche (Speisekammer) gewünscht. In jeder Wohngruppe soll ein „unreiner“ und ein „reiner“ Pflegearbeitsraum und ein Hauswirtschaftsraum eingeplant werden. Um einen institutionellen Charakter zu vermeiden, ist ausreichend Stauraum und Abstellfläche für Rollstühle, Wäschewagen, Pflegewagen usw. vorzusehen. In unmittelbarer Nähe zu den Aufenthaltsbereichen in den Wohngruppen ist jeweils ein barrierefreies Bewohner-WC anzuordnen.

### **B - Demenzgruppe**

Die Demenzgruppe ist vorzugsweise im Erdgeschoss zu verorten und soll auch einen direkten Bezug zu einem Außenraum aufweisen. Auch wenn die räumlichen Zuordnungen im Grundsatz den anderen Wohngruppen entsprechen, sollen diese Wohngruppen insbesondere den Bedürfnissen der Zielgruppe entsprechen. Der zugeordnete Freibereich und Garten ist spezifisch im Sinne der Nutzergruppe zu gestalten. Es ist eine abgegrenzte Gesamtfläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> einzuplanen. Für diesen Außenraum wäre eine topografische Abgrenzung wünschenswert. Im Freibereich sind geschützte Bereiche anzuordnen, die eine sichere Umgebung für demenzkranke Menschen bieten.

### **C - Tagespflege**

Die Tagespflege ist eine eigene Funktionseinheit im Haus und sorgt für die Betreuung von Personen, die nur zu den Tageszeiten im Haus sind. Die Nutzungseinheit ist im Erdgeschoss mit einem eigenen Außenbereich anzuordnen. Eine direkte Anbindung von außen oder Nähe zum Zugangsbereich ist wünschenswert. Der Zugang sollte im Bereich des Foyers/ Hauptzugang liegen. Ein separater Zugang ist denkbar.

### **D – Allgemeine Räume**

#### **Zentraler Bereich Pflegegeschosse - Funktionsräume Personal Pflegebereich**

In jedem Obergeschoss ist ein Pflegestützpunkt anzuordnen. Für das Pflegepersonal sind kurze Wege von den Funktionsräumen zu den Zimmern und eine Sichtverbindung vom Pflegestützpunkt vor allem in die Flure wichtig. Im Pflegestützpunkt muss ausreichend Platz für die Führung der Dokumentationen und zur Unterbringung von Medikamentenschränken vorhanden sein. In einem zentralen Bereich der Geschosse sind auch die sanitären Anlagen für die Mitarbeiter einzuplanen. In der Demenzgruppe ist ein dezentraler Stützpunkt vorzusehen.

#### **Zentraler Bereich Pflegegeschoss - Räume Bewegungstherapeutische Angebote**

Neben den bewegungstherapeutischen Angeboten in der Gruppe sollen in den zwei Obergeschossen im zentralen Bereich je ein abgeschlossener Raum für individuelle therapeutische Angebote vorgesehen werden.

### **Zugangsbereich**

Das Gebäude wird über einen Hauptzugang betreten, der in ein zentrales Eingangsfoyer führt. Grundsätzlich ist die Einrichtung als offenes Haus geplant. Der Zugang zur Einrichtung ist tagsüber, von ca. 9:00 bis 19:00 Uhr, vorgesehen. Der Foyerbereich soll eine gute Übersicht und Orientierung im Haus ermöglichen. Ein Windfang ist vorzusehen.

Für das Personal der Einrichtung ist ein separater Zugang jenseits des Hauptzuges einzuplanen.

### **Pforte**

Dem Hauptzugang sollte eine Pforte zugeordnet werden. Die Pforte muss vom Hauptzugang eindeutig und direkt aufgefunden werden können. Es ist darauf zu achten, dass von der Pforte aus der Hauptzugang und das Foyer gut eingesehen werden können. Der Arbeitsplatz der Pforte sollte in Verbindung mit dem Verwaltungsbereich stehen.

### **Mehrzwecksaal / Raum der Stille**

Dem Eingangsbereich am Hauptzugang ist ein Mehrzweckraum zuzuordnen. Der Mehrzweckraum soll zum Foyer hin großzügig geöffnet werden können. In diesem Bereich sind auch entsprechend eine Garderobe und ein Abstellraum einzuplanen. Es ist eine Nutzung des Mehrzweckraumes auch für Gruppenveranstaltungen, Gottesdienste, Feste und Weiteres vorgesehen.

Neben dem Mehrzweckraum soll ein kleinerer Raum als Raum der Stille, angeordnet werden. Er dient den Bewohnern und Besuchern als Rückzugsraum und ist entsprechend zu gestalten. Um diesem Bereich in spezifischen Fällen für den Mehrzweckraum mit nutzen zu können, soll er über eine mobile Trennwand zum Mehrzweckraum zugeschaltet werden können. Besucher-WC's sind sinnvollerweise dem Bereich des Mehrzweckraums zuzuordnen.

### **Friseurraum**

Ein Friseurraum, auch mit Möglichkeit für Fußpflege, soll ebenfalls im Erdgeschoss in Nähe des Zugangsbereiches angeordnet werden, um einen Raum für solche Dienstleistungen im Haus anbieten zu können.

### **Pflegebad**

Gemäß Landesheimbauverordnung muss ein Pflegebad in der Einrichtung angeboten werden. Die Lage und Anordnung des Pflegebads ist entwurfsabhängig, sollte jedoch eine Nähe zu den Wohngruppen aufweisen. Der Raum ist mit einer Dusche, WC und einem Waschbecken sowie einer freistehenden anfahrbaren Badewanne auszustatten. Innerhalb des Pflegebades soll eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen geschaffen werden.

### **Hausarztzimmer**

Für die hausärztliche Versorgung der Bewohner in der Einrichtung sind drei Behandlungszimmer einzuplanen. Zwei der drei Zimmer sind als nebeneinanderliegende Behandlungszimmer mit Türverbindung vorzusehen. Die Zuordnung zu den Bereichen mit Wohngruppen wäre wünschenswert, kann jedoch auch an anderer Stelle erfolgen und ist im Rahmen der Planung zu verorten. Die Räume sollen jedoch nicht zu exponiert liegen.

### **Jokerraum**

Der „Jokerraum“ sollte im Erdgeschoss angeordnet werden und zunächst nutzungsneutral sein. Ziel ist es, spezifische Nutzungen im Betrieb auch über einen längeren Zeitraum abbilden und auch Angebote mit Externen durchführen zu können. Der Raumzuschnitt sollte auch eine Teilung des Raumes ermöglichen.

### **Verwaltungsbereich**

Die Büroräume sind idealerweise im Erdgeschoss in der Nähe zum Eingang einzurichten. Benötigt werden Büros für die Einrichtungsleitung, Verwaltung, Pflegedienstleitung und Qualitätssicherung. Daneben sollen ein Besprechungsraum und eine kleine Teeküche / Kopiernische eingeplant werden. Eine Verbindung zur Pforte ist vorzusehen.

### **Räume für Mitarbeitende**

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist ein im Haus zentral gelegener Personalaufenthaltsraum als Pausenraum mit einer kleinen Teeküche vorzusehen.

Die Mitarbeiterumkleideräume mit Sanitäreinrichtungen können in Lage und Zuordnung entwurfsabhängig gewählt werden. Dieser Bereich könnte auch im Untergeschoss liegen. Eine Belichtung über Tageslicht wäre wünschenswert.

Die Mitarbeiter WC's sind dezentral in den Geschossen vorzusehen.

### **Küchenbereich/ Essenszubereitung**

Für die Mahlzeiten, die zentral bereitgestellt werden, ist ein Küchenbereich im Gebäude einzuplanen, in dem Speisen erwärmt und zubereitet werden können. Die Küche ist als Regenerationsküche geplant. Diese Mahlzeiten werden vom Küchenbereich aus in die Wohngruppen verteilt. Dem zentralen Küchenbereich soll auch ein zentraler Bereich zur Aufbewahrung von Lebensmitteln zugeordnet werden. Der Anlieferungsbereich des Gebäudes ist in die Nähe der Küche zu legen, um die Wege kurz zu halten.

### **Waschbereich**

Für die Reinigung der Wäsche in der Einrichtung sind Räumlichkeiten vorzusehen. Es wird ein Waschbereich rein und unrein mit gesonderter Belüftung benötigt. Hier ist eine Kombination von interner und externer Wäschebearbeitung denkbar. In der Nähe ist eine Anbindung zu einem Zugang nach außen vorzusehen.

### **Nebenträume und Technikräume**

Es sind alle für einen reibungslosen Betrieb notwendigen Nebenraum- und Technikflächen zu berücksichtigen. Technikräume sind konzeptabhängig vorzusehen. Ziel ist eine Wärmeversorgung mit regenerativen Energieträgern. Die energetischen Zielsetzungen sind separat erläutert.

### **Müllentsorgung**

Für die Müllentsorgung ist ein entsprechender Raum bzw. ein separates Nebengebäude einzuplanen. Die Müllentsorgung soll über ein System mit Müllcontainern erfolgen. Vorzusehen sind Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Stromanschlüsse. Die Müllabholung erfolgt über einen ebenerdigen Zugang von der umgebenden Erschließungsstraße aus.

### **Untergeschoss**

Eine Unterkellerung des Gebäudes für die entsprechenden Räume der Ver- und Entsorgung kann entwurfsabhängig vorgesehen werden. Daneben wäre es möglich, auch Hauswirtschaftsräume, Lager, Technikräume und sonstige Funktionsräume in einem Untergeschoss unterzubringen. Es ist auch darauf zu achten, dass für alle Bereiche eine gute Andienung ermöglicht wird. Alternativ ist eine Integration im Erdgeschossbereich denkbar.

## **E – Erschließung**

Insgesamt soll die Anlage überschaubar und strukturiert geplant werden, so dass sich auch demenzkranke Menschen gut orientieren können.

### **Verkehrsflächen/ Flure:**

Abwechslungsreich gestaltete Flure sollen einen wohnlichen Eindruck vermitteln und zum Verweilen einladen. Die Erschließungszonen sind so anzuordnen, dass keine dunklen, ungegliederten langen Flure entstehen und die Flure und Aufenthaltszonen gut vom Pflegepersonal eingesehen werden können. Sackgassen sind zu vermeiden. Die Flure und Verkehrsflächen sollen möglichst viel natürliches Licht aufweisen. Dabei ist jedoch auf blendfreie Oberflächen und spiegelfreie Bodenbeläge zu achten. Zur Orientierung sollen die Eingänge zu den Individualbereichen der Wohngruppe unterscheidbar gestaltet werden.

### **Aufzüge**

Es sind insgesamt drei Aufzüge einzuplanen. Davon ist mindestens ein Aufzug für Bewohner und Besucher im Zugangsbereich vorzusehen, in dem auch ein Rollstuhl mit Begleitperson befördert werden kann. Ein zweiter vergleichbarer Aufzug kann entwurfsbedingt auch an anderer Stelle verortet werden. Im eher rückwärtigen Bereich soll ein größerer Aufzug, der auch für Transporte von Pflegebetten geeignet ist, angeordnet werden. Den drei Aufzügen kommt eine wesentliche Funktion zur barrierefreien Erschließung des Hauses zu. Die Aufstellflächen vor Aufzügen müssen mind. 1,50m Tiefe aufzuweisen und dürfen sich nicht mit sonstigen Bewegungsflächen überlagern.

## **F – Seniorenwohnen Dachgeschoss**

Als Ergänzung des Baukörpers beabsichtigt die Stadt Walldorf auf dem Dach des Pflegeheims altengerechte bzw. betreute Wohnungen zu errichten. Dabei sollen Wohneinheiten für ältere Menschen als Mietwohnungen entstehen. Bei den Wohnungen handelt sich nicht um eine Einrichtung im Sinne des Heimgesetzes.

Mit dem Begriff „Betreutes Wohnen“ ist eine Wohnform mit grundsätzlich selbstbestimmter Lebensführung gemeint. Die Bewohner führen einen eigenen Haushalt und gestalten ihre Leben und das Zusammenleben in der „Hausgemeinschaft“ selbstbestimmt. Im Falle des Bedarfes können den Mietern entsprechende Dienste angeboten werden. Auch wenn Synergien zwischen Pflegeheim und betreutem Wohnen wünschenswert sind, müssen jedoch grundsätzlich die beiden Nutzungseinheiten eigenständig und unabhängig voneinander funktionieren. Die Größe der Wohnungen soll nach den Wohnungsgrößen für geförderten



Wohnraum konzipiert werden, um auch gefördert werden zu können. Dabei sollen barrierefreie Mietwohnungen angeboten werden.

### **Wohnungsgrößen und Wohnungsmix**

Es sollen gut organisierte Wohnangebote für Senioren geplant werden. Es wird von einer überschlägigen Anzahl von ca. 20 Wohnungen ausgegangen. Die Anzahl der Wohnungen ist jedoch durch die jeweiligen vorgeschlagenen Baustrukturen entwurfsbedingt zu entwickeln. Die Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen erstellt werden.

### **Fördergrößen**

LWoFG- Größen:	Minimal- Basiswert- Maximalgröße	Anteil
1,5-Zi-Wohnung	42,75 m <sup>2</sup> - 45 m <sup>2</sup> - max. 47,25 m <sup>2</sup>	ca. 55 %
2-Zi-Wohnung	57,00 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup> - max. 63 m <sup>2</sup>	ca. 40 %
3-Zi-Wohnung	71,25 m <sup>2</sup> - 75 m <sup>2</sup> - max. 78,75 m <sup>2</sup>	ca. 5 %

Der genannte Anteil der Wohnungen stellt den angestrebten Wohnungsmix zur Orientierung dar. Dieser kann jedoch entwurfsbedingt abweichen. Schwerpunkt der Wohnungen liegt auf den 1 1/2 Zimmerwohnungen mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Einzelpersonen. Als weitere Wohnform sollen mit Zwei-Zimmerwohnung ca. 60 m<sup>2</sup> für Paare angeboten werden. Größere Wohnungen sind nur sehr untergeordnet vorzusehen.

### **Anforderungen an die Wohnbereiche Erschließung**

Der Bereich mit den Wohnungen ist mit einer eigenen Erschließung mit Treppen und Aufzug zu konzipieren. Die Wohnungen müssen barrierefrei erreicht werden können. Zugänge zu den Wohnungen sollten räumlich getrennt zum Eingang des Pflegeheims liegen, sodass eine eigene Adressbildung möglich wird. Die Wohnebene sollte per Aufzug erreicht werden können. Es ist denkbar, die Fluchtweg-Treppen des Pflegeheims und die Treppen zu den Wohnungen zu kombinieren.

### **Allgemeine Räume**

Als allgemeines Angebot für die Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum mit 30 m<sup>2</sup> und eine gemeinschaftliche Dachterrasse zur Nutzung der Bewohner wünschenswert. In Nähe der genannten Gemeinschaftsflächen ist ein Abstellraum von ca. 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Es soll auch ein Raum für eine Betreuungskraft mit ca. 14 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

Ebenfalls nachzuweisen ist ein ausreichend großer gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum nach LBO. Es soll die Möglichkeit geben, Rollstühle und Rollatoren wohnungsnah oder gut erreichbar abzustellen zu können.

### **Anforderungen Wohnungen**

#### **Wohnungen**

Die Wohnungen sind abgeschlossenen Nutzungseinheiten für eine selbstbestimmte Lebensführung der Bewohner. Die Bewegungsflächen in den Räumen sollten mindestens 1,20 m im Durchmesser sein. Alle Türen sollten eine lichte Durchgangsbreite von 0,90 m haben.

### **Zugangsbereich Wohnung/ Flur**

Im Flur sollten sich gleichzeitig zwei Personen begegnen können. Die Bewegungsflächen vor Möbeln benötigen eine Tiefe von mindestens 0,90 m.

### **Wohn- und Schlafräum**

Wohn- und Schlafräum sind nach Möglichkeit in separaten abgetrennten Räumen unterzubringen. Dem Wohnraum soll die Küche oder Kochnische zugeordnet werden.

### **Küche/ Kochnische**

Küchen sind für eine selbständige Lebensführung notwendig und entsprechend funktional zu gestalten. Die Bewegungsfläche vor der KÜcheneinrichtung sollte eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben. In der Küche ist zudem ein Arbeitsplatz zu planen, der auch im Sitzen gut genutzt werden kann.

### **Bad**

Die Bäder sind als Duschbäder mit stufenlos begehbar Duschplatz einzuplanen. Die Bewegungsfläche im Bad soll mindestens 1,20 m sein.

### **Freiraum Wohnung**

Der Wohnung ist ein gedeckter Balkon, Loggia oder Dachterrasse möglichst mit Zugang über den Wohnraum zuzuordnen. Die Anrechnung des Freibereiches erfolgt mit einem Viertel auf die Wohnfläche.

### **Abstellraum**

Es ist jeder Wohnung ein Abstellraum mit ca. 4- 5m<sup>2</sup> außerhalb der Wohnung zuzuweisen.

### **Barrierefreiheit**

Hinsichtlich der Wohnungen gelten die Anforderungen der Barrierefreiheit nach LBO, mit der barrierefreien Erreichbarkeit und Nutzbarkeit. Gemeinschaftsflächen sind behindertengerecht zu planen und müssen für Rollstuhlfahrer geeignet sein. Alle Bereiche sind stufenlos auszubilden und sollen vom Fahrstuhl aus erreichbar sein. Die lichte Breite von allgemeinen Flurbereichen soll 1,50 m und die Laufbreite der Treppen 1,20 m betragen. Beidseitige Handläufe sind erforderlich. Aufzüge zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen sind einzuplanen.

## **B.3.4. FREIANLAGEN**

Für die Pflegeeinrichtung soll ein geschützter Freibereich geplant werden, der den Bewohnern und deren Besuchern zur Verfügung steht. Ein mindestens 200m<sup>2</sup> großer, der Demenzgruppe zugeordneter, abgegrenzter Freibereich und Garten ist spezifisch im Sinne der Nutzergruppe mit z.B. geschützten Bereichen für eine sichere Umgebung zu gestalten. Zur Reduzierung des sogenannten Weggedrives sollen Rundläufe und Stationen angeboten werden. Eine Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen von demenzkranken Bewohnern wird erwartet.

Die Freiflächen auf dem Baugrundstück sind zu begrünen und zu bepflanzen. Freiflächen, die nicht der Erschließung des Gebäudes dienen, sollten qualitätsvollen Aufenthaltscharakter haben und Verweilmöglichkeiten bieten. Auf eine hochwertige Gestaltung des Wohnumfeldes mit Begegnungsräumen auch zum angrenzenden Quartier wird Wert gelegt.

Das Plangrundstück liegt an dem geplanten Grünzug zwischen Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 3 mit dem Übergang zum Südpark. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an ein städtebaulich hochwertiges Gesamtkonzept, das neben der Architektur auch die Freiraumgestaltung im Fokus hat. Der Grünzug umfasst Teile des Planungsgrundstücks und wird im Rahmen des Bebauungsplans als festgesetztes Grün ausgewiesen.

Neben funktionalen Erfordernissen wie Barrierefreiheit muss die Entwicklung der Grün- und Freiflächen auch Belange wie Ausgleich, Erholung, Klimaanpassung und Regenwassermanagement berücksichtigen. Freiflächen sollen multifunktional gestaltet werden, sodass Nutzungen und Funktionen sich gestalterisch überlagern. Eine weitgehend barrierefreie Gestaltung der Außenanlagen und Gebäudezugänge ist Zielsetzung, für die Hauptwegeverbindungen und Gebäudezugänge ist sie notwendig. Sie sind so zu gestalten, dass sie auch von Rollstuhlfahrern und mobilitätseingeschränkten Personen mit Rollatoren ohne fremde Hilfe benutzt werden können.

Bei der Errichtung der Stellplätze ist darauf zu achten, dass je fünf offene Stellplätze ein großkroniger Laubbaum vorzusehen ist.

Das Gebäude sollte ebenfalls mit in die Begrünung einbezogen werden. Das umfasst neben der Begrünung geeigneter Fassaden auch die intensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

## **B.4 ALLGEMEINE ZIELE | VORGABEN | EMPFEHLUNGEN**

Ziel des Wettbewerbs ist es, architektonische Lösungsansätze für die Umsetzung der beschriebenen Planungsaufgabe zu finden. Folgende Themen sind dabei von besonderer Bedeutung:

### **B.4.1. GESTALTUNG**

Die Ausloberin wünscht sich innovative und funktionale Planungsvorschläge für die in der Aufgabenstellung beschriebenen Nutzungen. Von den TeilnehmerInnen werden Entwurfskonzepte erwartet, die unter Berücksichtigung maßgeblicher Umweltbelange und des Klimaschutzes über ein intelligentes Energie- und Ressourcenkonzept, eine höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen. Des Weiteren ist auch Rücksicht auf Materialkreisläufe und den bei der Erstellung und im Betrieb sich ergebenden CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu nehmen – im Sinne einer Optimierung des Ressourcenverbrauches.

Im Gebäude und den Aufenthaltsräumen ist es Ziel, eine ansprechende Wohnatmosphäre zu schaffen. Tageslicht in den Aufenthalts- und Bewegungsbereichen soll zu einer angenehmen Wirkung der Räume beitragen.

### **B.4.2. FUNKTIONALITÄT**

#### **Nutzbarkeit sowie kommunikationsfördernde Flächen und Räume**

Neben der Erfüllung des Raumprogrammes und der spezifischen Nutzeranforderungen gewährleistet eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes. Dabei ist eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Freiflächen, Erschließungs- und Begegnungsflächen anzustreben.

#### **Barrierefreiheit**

Bei der Planung sind die Bedürfnisse von Menschen mit verschiedensten Formen von Behinderungen mit zu bedenken. Barrierefreiheit ist nicht nur für Personen mit Rollstuhl wichtig, sondern auch für Menschen mit Seh- oder Hörbehinderung sowie Handicaps aufgrund von Krankheit oder Alter. Die Zugänge zum Gebäude, die inneren Wege, die Aufzüge und alle Individualräume der Einrichtung sind so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Einschränkungen ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die Förderung und Erhaltung der Selbstständigkeit im Zusammenleben der Bewohner steht dabei im Vordergrund. Die baulichen Gegebenheiten sollten diesen Aspekten insbesondere Rechnung tragen. Die Gemeinschaftsflächen sollen behindertengerecht und für Rollstuhlfahrer geeignet sein. Alle Bereiche sollen stufenlos ausgebildet werden und vom Fahrstuhl aus erreichbar sein.

Bereits in der frühen Planungsphase der Wettbewerbsaufgabe werden schlüssige Anregungen und Umsetzungen der Anforderungen zum barrierefreien Bauen im Sinne der LBO erwartet. Dies betrifft auch die Erschließung und Außenanlagen.

### **Anlieferung | Entsorgung**

Eine funktionierende Anlieferung und Entsorgung und ein ausreichend dimensionierter Stauraum für Abfall- und Wertstoffe in den Gebäuden sollen vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgung soll möglichst ebenerdig erfolgen. Für die Anlieferung mit Versorgungsmaterialien, der Essens- sowie die Notfallversorgung ist an geeigneter Stelle eine separate geschützte Anlieferungssituation auszubilden. Die Anlieferung dient auch zur Andienung, Anlieferung und Versorgung des zentralen Küchenbereiches und sollte daher in dessen Nähe liegen. Die Belieferung erfolgt mit Kleintransportern und Lieferanten-Lkw's.

Für die Müllentsorgung ist ein entsprechender, ebenerdig angeordneter Raum bzw. ein separates Nebengebäude einzuplanen.

### **Brandschutz | Rettungswege | Feuerwehrrangriffsflächen**

Die Grundzüge der Brandschutzkonzeption sollen zusammenfassend beschrieben und in geeigneter Weise zeichnerisch verdeutlicht werden.

Rettungswege sind entsprechend der LBO BW vorzusehen. Sich selbst retten zu können ist der beste Brandschutz für Alle. Dazu müssen Fluchtwege und Brandschutzmaßnahmen zur Selbstrettung von Menschen mit Behinderungen ausgelegt werden. Es sind zwei voneinander unabhängige notwendige Rettungswege vorzusehen. Eine Anleiterung als Ersatz für den 2. Rettungsweg ist nicht zulässig. Bei der Freiflächengestaltung sind die Angriffswege der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

## **B.4.3. NUTZERKOMFORT | GESUNDHEIT**

### **Sicherheit**

Von einer Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen (z.B. DIN 18040, Landesheimverordnung, Ermessenlenkende Richtlinien zur Landesheimbauverordnung, Arbeitsstättenverordnung, LBO, LBOAVO, sonstige gesetzliche Regelungen usw.) wird ausgegangen.

### **Licht**

Durch einen angemessenen Öffnungsanteil der Fassaden ist neben einer guten Sichtverbindung nach außen eine hohe Tageslichtverfügbarkeit zu gewährleisten. Ein zu großer Öffnungsanteil kann in den Sommermonaten jedoch auch zu einer Überhitzung der Räume führen. Daher ist in Abhängigkeit zum Fensterflächenanteil und dessen Orientierung auf einen funktionstüchtigen Sonnenschutz zu achten.

Es ist auf eine gute Beleuchtung für ein einfaches Erkennen und gutes Zurechtfinden für Personen mit verminderter Sehkraft zu achten.

### **Raumklima**

Es wird besonderer Wert auf die zu erwartende Innenraumqualität gelegt. Dazu zählt insbesondere eine gute Raumluftqualität. Es soll ein entsprechendes Konzept für die Be- und Entlüftung eingeplant werden, dass den hygienischen Anforderungen eines Pflegeheims

gerecht wird. Dabei soll auch zusätzlich die Fensterlüftung im Lüftungskonzept berücksichtigt werden. Mechanische Lüftungsanlagen sollen vorgesehen werden.

Über sinnfällige passive Maßnahmen (Bauweise, Speicherfähigkeit der Bauteile, Orientierung, abgestimmter Fensterflächenanteil) ist das Raumklima bereits in der Vorplanung weiter zu optimieren.

#### **Akustik**

Eine bessere Akustik fördert die Kommunikation und die Teilnahme am sozialen Leben und ist ein wichtiger Faktor für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen. Auch für die Orientierung im Raum ist eine gute Akustik von Vorteil und ist frühzeitig mit einzuplanen.

### **B.4.4. WIRTSCHAFTLICHKEIT**

Ziel ist es, die Entwicklung eines funktionalen und wirtschaftlichen Gebäudes mit gleichzeitig hoher architektonischer Qualität. Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit ist im Hinblick auf die Herstellungskosten ein wichtiges Kriterium. Eine flächen- und kubaturoptimierte Planung ist in Zusammenhang mit einer möglichst nachhaltigen Baukonstruktion und angemessenen Materialität anzustreben. Grundlage der Realisierung des Pflegeheims ist eine energieoptimierte Bauweise.

#### **Flächeneffizienz**

Bei der Umsetzung des Raumprogramms wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung angestrebt. Ein günstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche ist anzustreben.

#### **Umnutzungsfähigkeit**

Eine hohe Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wertstabilität und langfristiger Funktionalität von Gebäuden. Auf flexible Gebäudestrukturen wird Wert gelegt.

#### **Lebenszykluskosten**

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben. Im Entwurfskonzept sind die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen durch:

- die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen (v.a. Flächeneffizienz, Gebäudeform, Tragwerk, Fassade etc.)
- geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung
- eine Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade
- die Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik

## **B.4.5. RESSOURCEN | ENERGIE | NACHHALTIGKEIT**

### **Flächenversiegelung / Retention**

Die Bebauung sowie die dazu benötigten Erschließungsbereiche sind mit einem möglichst geringen Flächenaufwand bzw. einer geringen Flächenversiegelung zu planen. Dachflächen sind zu begrünen. PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### **Wasser**

Das Niederschlagswasser in Walldorf-Süd ist auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Bei den Freianlagen sind auch stärkere Bemessungsereignisse planerisch mitzudenken und das Niederschlagswasser zu bewirtschaften. Das Abfangen, Puffern und Versickern von Niederschlagswasser ist wesentliche Aspekt der Freiraumplanung. In den Freiflächen sollten hierzu entsprechende multifunktionale Flächen vorgesehen werden.

### **Energiebedarf**

Die sparsame und rationelle Energieverwendung ist aufgrund knapper Ressourcen und zum Schutz der Umwelt eine vorrangige Aufgabe unserer Zeit. Durch Senkung des Energieverbrauchs sollen die Kohlendioxid-Emissionen reduziert werden. Ziel ist es, möglichst wenig Energie zu verbrauchen und langfristig den erforderlichen Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen zu decken. Der Neubau soll sich an der Passivhausbauweise orientieren und möglichst seinen Energiebedarf regenerativ decken.

Es wird insbesondere Wert auf folgende Ziele gelegt:

- Das Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zum Bauwerksvolumen ( $A/V$ ) soll möglichst klein sein (Kompaktheit).
- Der sommerliche Wärme- und Blendschutz muss sichergestellt sein.
- Die Nutzung der passiven Solarenergie bei gleichzeitiger Vermeidung von sommerlicher Überhitzung.

### **Energiebedarfsdeckung**

Hinsichtlich der Energieversorgung gibt es Überlegungen der Errichtung eines „Kalte Nahwärmenetzes“ für das Wohngebiet Walldorf-Süd 3.BA. Die Energie soll dabei über Erdsonden regenerativ bereitgestellt werden. In den Gebäuden kann dann über entsprechende Wärmepumpen die entsprechenden Temperaturen für die jeweilige Nutzung bereitgestellt werden. Die Planung hierzu erfolgt im Zuge der weiteren Entwicklung des Gebietes.

Die Energieversorgung sollte möglichst regenerativ ausgelegt sein und das Gebäude selbst möglichst viel Energie selbst erzeugen. Ziel ist, dass ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Energien für die Bedarfsdeckung bereitgestellt werden kann.

### **Nachhaltigkeit**

Die neuen Dachflächen sind zur Retention weitestgehend als Gründächer auszuführen. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen auf diesen Flächen ist ausdrücklich erwünscht.

Die Ausloberin wünscht sich im Wettbewerb zur Erreichung der Klimaziele einen bewussten Umgang mit Ressourcen bei der Herstellung, Errichtung und beim Betrieb des Gebäudes. Mit

der Bauweise, den Bauteilen und der Nutzungsdauer der Baustoffe sollen die CO<sub>2</sub> Emissionen des Gebäudes nachhaltig verringert werden. Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck ist sowohl bei der Erstellung als auch beim Betrieb des Gebäudes möglichst gering zu halten. Verwendete Materialien/ingesetzte Baustoffe, Recyclefähigkeit, Rückbaumöglichkeit und Wiederverwendbarkeit sind im Zuge des Entwurfes zu prüfen. Ebenso sind Aussagen zum Energiekonzept, der Klimabilanz und den Lebenszykluskosten zu treffen.

Es sollen auch Gedanken zu nachhaltigen und rückbaubaren Bauweisen angestellt werden. Eine materialgerechte und wirtschaftliche Planung wird vorausgesetzt.

Die Nachhaltigkeitskriterien gemäß NBBW sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.



## **C. ANLAGEN 1 – 10**

Die Ausloberin, 05.04.2023

