



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
Projektgruppe Hartenecker Höhe

Sachbearbeitung:

Seiler, Ulrich
Fazekas, Peter
Grieshaber, Horst

Datum:

09.06.2010

VORL.NR. 170/10

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt

Sitzungsdatum

24.06.2010

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff:

Hartenecker Höhe - Vergabe Planungsleistungen Cäsar-von-Hofacker-Anlage

Anlagen:

1. Perspektive Vorentwurf Cäsar-von-Hofacker-Anlage
2. Lageplan Vorentwurf Cäsar-von-Hofacker-Anlage
3. Planungskonzept „New Jazz“
4. Planungskonzept „Besetzte Mitte“
5. Protokoll der Planungswerkstatt mit künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern
6. Protokoll Fachgespräch Bauträger
7. SEK-Ziele

Beschlussvorschlag:

1. Grundlage für die Gestaltung und Ausführungsplanung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage ist der von Projektgruppe und Büro Planstatt Senner gemeinsam entwickelte Vorentwurf (Anlage 1 und 2).
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Basis des Angebotes der Planstatt Senner, Stuttgart/Überlingen, vom 09.06.2009 einen Architektenvertrag für Freianlagen ab Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung“ abzuschließen. Für die zu erbringenden Leistungen wird ein Betrag von 225.000 € inkl. Nebenkosten, Mehrwertsteuer und Unvorhergesehenem aus der Sonderrechnung Hartenecker Höhe bereit gestellt.

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Die Cäsar-von-Hofacker-Anlage kann ab **Ende 2011** in einem **ersten Bauabschnitt** realisiert werden, wenn die angrenzenden privaten Hochbaumaßnahmen aus dem 1. Vermarktungsabschnitt entsprechend fortgeschritten sind. Für die Planung der Anlage müssen jetzt weitere **Planungsleistungen an ein Büro vergeben** werden. Eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe hat zusammen mit dem Büro Planstatt Senner als Berater alternative Planungskonzepte entwickelt (Anlage 3 und 4). Über die Ergebnisse dieser Vorplanung hat die Verwaltung den **Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 16.12.2009**

in einem mündlichen Sachstandsbericht informiert. Wie bei dieser Sitzung besprochen, hat die Projektgruppe eine **Planungswerkstatt mit künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern** sowie ein **Fachgespräch mit Bauträgern** durchgeführt (Anlage 5 und 6).

Die daraus gewonnenen Anregungen und Stellungnahmen führten zur Ausarbeitung des vorliegenden **Vorentwurfs der Cäsar-von-Hofacker-Anlage**, der aus Sicht der Planstatt Senner und der Verwaltung die Vorteile der beiden alternativen Planungskonzepte zusammenführt und gleichzeitig der zentralen Mittelachse der Hartenecker Höhe eine eigenständige Gestaltung und Identität gibt.

Auf der Basis dieser Vorarbeiten soll jetzt entschieden werden, dass dieser Vorentwurf Grundlage für die Gestaltung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage sein soll. Die weiteren Planungsleistungen sollen an das Büro Planstatt Senner vergeben werden.

2. Alternative Planungskonzepte

Die Arbeitsgruppe hat in einem ersten Planungsschritt ihre Arbeitsergebnisse in **zwei Planungskonzepten** zusammengefasst, die als Alternative bewusst gegensätzliche Auffassungen von Raum und Gestaltung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage zeigen (Anlagen 3 und 4):

Planungskonzept „Besetzte Mitte“

Die spiegelbildliche Anordnung der Gebäude wird auch in der Gestaltung der Anlage übernommen. Die bestimmende Längsachse wird in der Straßenmitte durch ein besonderes Element (z.B. Wasserrinne) baulich gefasst. Daran liegen spiegelbildlich angeordnet im Norden und Süden zwei unterschiedlich breite Streifen. Nutzung und Oberfläche dieser Streifen richtet sich nach der Ausrichtung der angrenzenden Wohnungen und der Besonnungsverhältnisse. Im Süden der Anlage kann eine Baumreihe entstehen, die im Schatten der Nordfassaden liegt. Die Fläche des Baumstreifens bietet sich für Möblierungen wie Sitzbänke oder kleinere Spielgeräte an. Der anschließende schmale Streifen im Süden verbindet die Hauszugänge. Diese Funktionszuordnung wird auf der nördlichen Seite der Anlage getauscht. Der breitere Streifen dient als zentrale Geh- und Bewegungsfläche für Fußgänger und Radfahrer. Der schmalere Streifen vor den Häusern im Norden wird als Pflanzstreifen ausgebildet. Niedere blühende Gehölze schirmen die Terrassen der Erdgeschosswohnungen zur Anlage ab ohne die Südfassaden zu verschatten.

Planungskonzept „New Jazz“

Im Gegensatz zum Planungskonzept „Besetzte Mitte“ wird die Cäsar-von-Hofacker-Anlage bei diesem Ansatz nicht -wie bei Stadtstraßen üblich- aus dem Querschnitt entwickelt. Die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer erfordert keine feste Zuordnung von Verkehrsfunktionen. Die Großzügigkeit der Anlage wird durch einen durchgehenden einheitlichen Belag unterstrichen. In diesen „Teppich“ sind Grün-, Spiel- und Gestaltungselemente wie Inseln eingebettet. Durch eine unterschiedliche Gruppierung der Inseln entstehen innerhalb des Straßenzuges abwechselnde räumliche Situationen. Aus der Straße kann zusammen mit dem vorhandenen Platz an der Torwache und dem Platz unter Bäumen eine Folge von Platzräumen mit sehr hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Form, Größe und Nutzung der verschiedenen Insel-Typen ist in einem Gestaltkanon klar definiert. Wie bei den historischen Ludwigsburger Alleen wird die Sichtachse in der Mitte der Anlage frei gehalten.

3. Beteiligungsrunde zu den Planungskonzepten

Planungswerkstatt

Künftige Bewohnerinnen und Bewohner haben sich bei der Planungswerkstatt fast einstimmig für die **Planungsvariante „New Jazz“** ausgesprochen. Die freiere Gestaltung der Anlagen sahen sie als angenehmen Kontrast zu der streng geformten Randbebauung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage. Ausdrücklich wurde begrüßt, dass wie beim Marktplatz oder der Bärenwiese Abschnitte entstehen, deren Nutzung nicht durch Möblierung oder Bepflanzung vorbestimmt ist. Diese Flächen sollen zu

Gemeinschaftsaktivitäten, Spiel und Aufenthalt anregen. Den Teilnehmern war außerdem „viel Grün“ und naturnah gestaltete Oberflächen sehr wichtig.

Fachgespräch Bauträger

Die drei befragten Bauträger kamen zu **unterschiedlichen Bewertungen** der beiden Planungskonzepte. Die Fa. OSWA favorisiert das Konzept „Besetzte Mitte“, da aus ihrer Sicht der Pflanzstreifen vor den Häusern auf der Nordseite einen besseren Schutz der Terrassen im Erdgeschoss bietet. Die Fa. WHS und GWG begrüßen das Konzept „New Jazz“, weil eine eigenständige und markante Gestaltung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage die Identität des gesamten Baugebiets stärkt. Die beiden letzt genannten Firmen haben angeregt, das Konzept „New Jazz“ mit Entwurfs-elementen der Konzeption „Besetzte Mitte“ zu kombinieren.

Fortschreibung der Planungskonzepte

Die Verwaltung hat den Vorschlag, nach einer **Synthese der beiden Konzepte** zu suchen, gerne aufgegriffen. Aus der Fülle an detaillierten Anregungen galt es zunächst die beiden zentralen Forderungen, den **Grünflächenanteil zu erhöhen** und den **Schutz der privaten Freisitze** auf der Nordseite zu verbessern, aufzunehmen. Außerdem war der Verwaltung wichtig, einen Vorentwurf zu entwickeln, der typische Gestaltungsmerkmale der Ludwigsburger Freianlagen aufgreift, wechselnden Bedürfnissen aus dem Baugebiet auch über einen langen Zeitraum gerecht wird und im Hinblick auf künftige Unterhaltung und Pflege nachhaltig ist.

Unter diesen Vorgaben hat das Büro Planstatt Senner den vorliegenden Vorentwurf in enger Abstimmung mit den Fachbereichen Tiefbau und Grünflächen sowie Stadtplanung und Vermessung entwickelt.

4. Gestaltungsprinzipien Vorentwurf Cäsar-von-Hofacker-Anlage

Die Hartenecker Höhe hat als prägende **Freiraumqualitäten der ehemaligen Flakkaserne** die Baumreihen als lineare Gestaltungselemente auf dem Erschließungsring und freie Baumgruppen auf den öffentlichen Grünflächen erhalten. Die Cäsar-von-Hofacker-Anlage verbindet die großen erhaltenen Baumgruppen in der Nähe der alten Wache und um die ehemalige Turnhalle mit dem Kinder- und Familienzentrum. Der Vorentwurf nimmt dieses Gestaltungsmotiv mit seinen **lose gruppierten Bauminseln** auf. Die Großzügigkeit der Anlage entsteht dadurch, dass die Bauminseln in eine durchgehende **homogene Belagsfläche** eingelassen sind. Größe, Form und Nutzung der Inseln unterliegen einem **klaren Gestaltkanon**. Innerhalb des streng geordneten städtebaulichen Rahmens ergibt sich durch die Stellung der Inseln zueinander eine Abfolge variierender Räume. Dieses auch in der Umsetzung **einfache Gestaltungsprinzip** verhilft der Hartenecker Höhe zu einem unverwechselbaren öffentlichen Freiraum, der die Identität des Baugebietes weiter stärken wird.

Die Verbindung von Bauminseln mit zusätzlichen Gehölzstreifen schafft dabei **überschaubare Nachbarschaften** und eine **klare Zuordnung von Hauszugängen und schutzbedürftigen privaten Freisitzen**. Gegenüber den ursprünglichen Planungskonzepten konnte dadurch zugleich der **Grünflächenanteil deutlich erhöht** werden. Die Inseln werden mit Rasenflächen, wasserdurchlässigen Belägen oder Staudenpflanzungen belegt. Diese unterschiedliche Gestaltung ermöglicht es, Nutzungen innerhalb der Anlage zu definieren. Andererseits lässt die durchgehende Belagsfläche den Anwohnern die gewünschte **Freiheit zur individuellen Aneignung**. Auf eine feste Straßenmöblierung soll daher auch bewusst verzichtet werden. Vorbild könnte die mobile Möblierung mit Stühlen und Bänken wie auf dem Marktplatz und dem Rathaus Hof sein.

In der Materialität sollen in der Cäsar-von-Hofacker-Anlage bewährte Oberflächen wie der **farbige Asphalt** in der Königsallee oder **wasserdurchlässige Beläge** im Bereich Akademiehof / Schulcampus aufgenommen werden. Diese Beläge unterstützen das angelegte Gestaltungsprinzip, die Hierarchie der Verkehrsfunktionen auf der Hartenecker Höhe durch Materialwechsel deutlich zu machen. Durch die Nutzung als Fußgänger- und Radfahrbereich sowie das weitgehende Freihalten von Ver- und Entsorgungsleitungen liegen günstige Voraussetzungen für den Einsatz dieser homogenen Beläge vor. Der Wiedererkennungseffekt zu den gut angenommen öffentlichen

Räumen in der Kernstadt ist dabei beabsichtigt und der Bedeutung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage angemessen.

5. Vergabe von Planungsleistungen

Die Cäsar-von-Hofacker-Anlage wurde bei der Neuerschließung der Hartenecker Höhe ausgespart, weil sie für die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Baugebietes nicht erforderlich ist und -wie die öffentlichen Grünanlagen- einen **erhöhten Gestaltungsanspruch** hat. Die Planung muss jetzt erstellt werden, um die Anlage abgestimmt zum Baufortschritt und Bewohnerbezug der privaten Hochbaumaßnahmen ab 2011 realisieren zu können.

Die Verwaltung hat sich aufgrund der umfangreichen Vorgaben aus der Erschließungs- und Bauleitplanung entschlossen, die **Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung** weitgehend selber zu erarbeiten. Für die Bearbeitung ist eine **verwaltungsinterne Arbeitsgruppe** der Fachbereiche Stadtplanung und Vermessung sowie Tiefbau und Grünflächen eingesetzt worden. Die Arbeitsgruppe hat als externen **Berater das Büro Planstatt Senner**, Stuttgart/Überlingen, hinzugezogen, um die Diskussion auf eine breite Grundlage zu stellen. Die Einbindung der Planstatt Senner erfolgte nach einem internen Suchverfahren.

Mit dem Beschluss des vorliegenden Vorentwurfs kann sofort mit der **Entwurfplanung** begonnen werden. Wesentliche Aufgabe dieser Leistungsphase ist es, das beschlossene Planungskonzept konkret auszuarbeiten und die **Anregungen aus der Beteiligung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie der direkt betroffenen Bauträger** umzusetzen. Ab dieser Planungsphase ist die Beauftragung eines externen Planungsbüros erforderlich. Im Hinblick auf die inhaltliche Kontinuität der begonnenen Planung sowie der überzeugenden fachlichen Beiträge und der guten Zusammenarbeit in der Arbeitsgruppe schlägt die Verwaltung vor, für die Freianlagenplanung die Planstatt Senner zu beauftragen.

Die **Planstatt Senner** ist aufgrund ihrer Arbeitsschwerpunkte, der realisierten Projekte und der Erfahrungen in der Zusammenarbeit für die Beauftragung besonders geeignet. Für die Stadt Ludwigsburg hat das Büro sowohl Planungsleistungen in der **Objektplanung** (Rotbäumlesfeld) als auch der **übergeordneten Planung** (Rahmenplan Historische Alleen und Masterplan Neckar Verband Region Stuttgart) realisiert. In der Planung für die Cäsar-von-Hofacker-Anlage können die Erfahrungen aus diesen beiden Planungsebenen zusammen geführt werden. **Straßen- und Platzgestaltungen** mit vergleichbaren Anforderungen kann das Büro aktuell mit Planungsaufträgen und Wettbewerbsgewinnen in Albstadt, Stuttgart und Frankfurt vorweisen. Daneben spricht vor allem die große Erfahrung des Büros in Beteiligungsverfahren für die Beauftragung. Zu der erfolgreichen Durchführung der Planungswerkstatt mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Hartenecker Höhe hat auch die Planstatt Senner wesentlich beigetragen. **Nutzerbeteiligung** war zuletzt bei Planungsaufträgen in Tuttlingen (Soziale Stadt), Esslingen (Gewerbegebiet Neckarwiesen) und Stuttgart-Zazenhausen (Wohngebiet Hohlgrabenäcker) ein Schwerpunkt des Büros.

6. Planungshonorar / Kostentragung

Das vorliegende Angebot der Planstatt Senner entspricht dem geforderten Leistungsbild für Freianlagen und den Honorarzonen der HOAI. Die Vergabesumme von 225.000 € umfasst alle Leistungsphasen ab der Entwurfsplanung (LP 3) für die gesamte Cäsar-von-Hofacker-Anlage im Bereich zwischen Comburgstraße im Westen und der öffentlichen Grünflächen am Kinder- und Familienzentrum im Osten.

Die Kosten der Planung und der Herstellung der Cäsar-von-Hofacker-Anlage werden außerhalb des Haushalts über die Sonderrechnung Hartenecker Höhe getragen. Die Kosten der Verkehrsfläche sind nach den kaufvertraglichen Regelungen mit der BIMA abzurechnen. Bei der Honorarermittlung wurden nach einer ersten Kostenschätzung anrechenbare Baukosten in Höhe von ca. 150 €/qm angenommen.

Unterschriften:

Martin Kurt

Gerhard Kohler

Peter Fazekas

Verteiler:

D III

BüroOBM

FBe 10, 14, 20, 23, 61, 67

Referat nachhaltige Stadtentwicklung