



## INFORMATIONSVORLAGE

VORL.NR. 089/16

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Linder, Oliver

**Datum:**

09.03.2016

**Betreff:** Ehemaliges BayWa-Areal - Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und weiteres Vorgehen

**Bezug SEK:** Masterpläne 1 und 3 Attraktives Wohnen / Wirtschaft und Arbeit

**Bezug:** Vorl. Nr. 175/15 Ehemaliges BayWa-Areal – Grundsatzbeschluss  
Vorl. Nr. 163/14 Aufstellungsbeschluss „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09

**Anlagen:** Broschüre Wettbewerbsergebnis Mehrfachbeauftragung BayWa- Areal Ludwigsburg

### Mitteilung:

Nach dem **Grundsatzbeschluss des Gemeinderates** am 8. Juli 2015 zur künftigen Entwicklung des ehemaligen BayWa-Areals hat die Fa. Strenger eine **Mehrfachbeauftragung** ausgelobt, deren Ergebnisse jetzt vorliegen (vgl. Anlage). Im nächsten Schritt soll der **Siegerentwurf** überarbeitet werden und danach als **Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren** „Schönbeinstraße Süd“ vom Gemeinderat beschlossen werden. Parallel dazu führt die Verwaltung Verhandlungen mit der Fa. Strenger, um die vom Gemeinderat beschlossenen Vorgaben für die Entwicklung des ehemaligen BayWa-Areals in einem **Städtebaulichen Vertrag** abzusichern. Nachfolgend werden das Verfahren und die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung kurz skizziert und das weitere Vorgehen dargestellt.

### Mehrfachbeauftragung – Verfahren, Aufgabenstellung und Ergebnis

Zu der Mehrfachbeauftragung wurden insgesamt 6 Architekturbüros eingeladen. Da ein Architekturbüro keine Arbeit abgegeben hatte, konnte das Preisgericht insgesamt 5 Arbeiten bewerten. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde die verbleibende Gewerbefläche auf dem ehemaligen BayWa-Areal als Ideenteil bearbeitet. Für das Urteil des Preisgerichtes waren die Planungen für den Wohnbereich maßgeblich.

Die Aufgabenstellung für die Teilnehmer wurde zwischen dem Fachbereich Stadtplanung und Vermessung und der Fa. Strenger eng abgestimmt.

Wesentliche Inhalte des Auslobungstextes waren:

- Die **Aufteilung in Wohnflächen und Gewerbeflächen** entsprechend des Grundsatzbeschlusses
- Die **Berücksichtigung der Lärmauswirkungen** der umgebenden Gewerbeflächen, die in Ihrem

Ehemaliges BayWa-Areal - Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

Emissionsverhalten nicht eingeschränkt werden dürfen

- Eine **getrennte Verkehrserschließung** des Wohnbereiches über die Schönbeinstraße und der verbleibenden Gewerbefläche über die neu herzustellende verlängerte Kammererstraße
- Die Berücksichtigung eines **Anteils von 20% der Gesamtfläche** der Wohngebäude für **preiswerten Mietwohnraum**.

Ein **Hochpunkt** wurde im Auslobungstext nicht gefordert, wurde aber als möglich erachtet, wenn die vorgegebene bauliche Dichte im Gesamtgebiet die vorgegebene Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschreitet.

Der geforderte Anteil von 20% für preisgünstigen Mietwohnraum soll mit Modulen des Systems Baustolz der Fa. Strenger gewährleistet werden.

Die **zeitliche Abwicklung der Mehrfachbeauftragung** stellte sich wie folgt dar:

- 02.10.2015 Preisrichtervorbesprechung
- 05.10.2015 Versand der Auslobungsunterlagen
- 21.12.2015 Abgabe der Pläne
- 08.01.2016 Abgabe der Modelle
- 19.02.2016 Preisgerichtssitzung

Neben den Fachpreisrichtern gehörten als Sachpreisrichter Herr Strenger und Baubürgermeister Ilk dem Preisgericht an. Als **Berater ohne Stimmrecht** wurden **Mitglieder des Gemeinderates aus jeder Fraktion** eingeladen. Wesentlich für die Bewertung der Arbeiten durch das Preisgericht war der Umgang mit dem Lärm der angrenzenden Gewerbeflächen. Daher wurde auf Anregung des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung ein **Schallgutachter** in die Vorprüfung der Arbeiten einbezogen.

Das Preisgericht absolvierte zwei Bewertungsdurchgänge zur Beurteilung der Arbeiten. Im Laufe des ersten Bewertungsganges wurden 3 Arbeiten vom Preisgericht ausgeschieden, die grundlegende gestalterische Mängel und eine unzureichende Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik aufwiesen. Die **beiden verbliebenen Arbeiten** zeigten zwei deutlich unterscheidbare Bebauungsvorschläge für den Wohnteil:

#### KMB GmbH

- Kleinteilige Struktur entlang der Schönbeinstraße als Übergang zur bestehenden Bebauung, im südlichen Anschluss 4-geschossige Bebauung
- Kein Hochpunkt
- Qualitätsvolle Aufenthaltsräume im Wohnquartier
- Keine Auseinandersetzung mit der Gewerbelärmproblematik

#### von M Architekten

- 3-4 geschossige Zeilen
- Hochpunkt (10-geschossig) an der Kammererstraße
- Baustolzmodule in das Gesamtkonzept eingebunden
- Umgang mit Gewerbelärm gut gelöst

In einer einstimmigen Entscheidung des Preisgerichtes erhielt das Büro von M aus Stuttgart den ersten Preis.

## Weiteres Vorgehen

### 1. Überarbeitung des ersten Preises durch den Preisträger

Der Siegerentwurf muss überarbeitet werden, um den Nachweis zu erbringen, dass die Obergrenzen für die bauliche Dichte gemäß Baunutzungsverordnung eingehalten werden. Außerdem hat das

Preisgericht angeregt, das Sockelgeschoss des Hochhauses gestalterisch zu überarbeiten.

2. **Beschluss des Planungskonzepts zum Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ durch den Gemeinderat und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der überarbeitete Siegerentwurf soll als Planungskonzept für den Bebauungsplan beschlossen werden. Zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung findet eine Informationsveranstaltung statt. Im direkten Dialog mit der Verwaltung können sich insbesondere die direkte Nachbarschaft (Bewohner und Unternehmen) ergänzend informieren.

3. **Verhandlungen über die Inhalte des Städtebaulichen Vertrag**

Um die vom Gemeinderat beschlossenen Vorgaben für die Entwicklung des ehemaligen BayWa-Areals abzusichern, verhandelt die Stadtverwaltung mit der Fa. Strenger über folgende Inhalte, die in einem **Städtebaulichen Vertrag** vereinbart werden sollen:

- Herstellung der verlängerten Kammererstraße durch die Fa. Strenger (Erwerb Straßenflächen, Ausbauplanung, Herstellung der Straße, Übergabe der Straße an die Stadt)
- Entwässerung des Wohn- und Gewerbetells durch die Fa. Strenger (Planung, Herstellung, Übergabe der Anlagen an die SEL)
- Übernahme der Baukosten und der Verfahrenskosten für Bebauungsplan sowie für die Planung der Straße und der Entwässerung durch Fa. Strenger.
- Sicherung Anteil preiswerter Mietwohnraum

4. **Fortführung des Bebauungsplanverfahrens**

Voraussetzung für den förmlichen Entwurfsbeschluss ist u.a. das Vorliegen des unterschriebenen Städtebaulichen Vertrags durch die Fa. Strenger.

**Unterschriften:**

**Martin Kurt**

**Verteiler: D I, D II, D III, R05, 23, 60, 67, Wifö**