



## Realisierungswettbewerb Jägerhofkaserne Rahmenbedingungen für die Auslobung

### Teil A: Auslobungsbedingungen

#### 1 Verfahren

- Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)

#### 2 Auslober / Bauherr

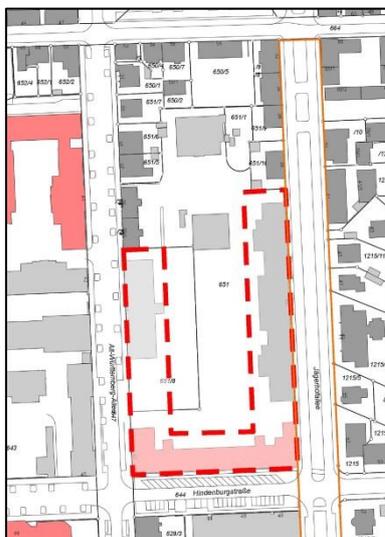
- Durchführung Wettbewerb und Bauleitplanverfahren  
Stadt Ludwigsburg  
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
- Investor Bauvorhaben und künftiger Eigentümer  
der sozialgebundenen Wohnungen, Mietwohnungen und Gewerbeflächen  
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

#### 3 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

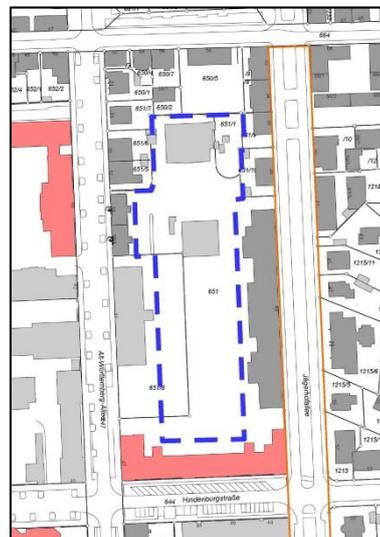
- Beauftragung externes Planungsbüro

#### 4 Gegenstand des Wettbewerbs

- Städtebauliches Bebauungskonzept für den gesamten Baublock der ehemaligen Jägerhofkaserne zwischen Hindenburgstraße, Alt-Württemberg-Allee, Friedrich-Ebert-Straße und Jägerhofallee
- Bauwerksplanung für die Gesamtbebauung der Konversionsfläche (Gebäudebestand, bauliche Ergänzung Bestand, Neubebauung, Tiefgarage)
- Das Plangebiet wird in die zwei Bereiche „Blockrand“ und „Innenbereich“ gegliedert. Der Bereich A „Blockrand“ umfasst die bestehende und geplante Bebauung längs der Alt-Württemberg-Allee, der Hindenburgstraße und der Jägerhofallee. Der Bereich B „Innenbereich“ umfasst die innenliegenden Teile des Baugrundstücks, die heute unbebaut bzw. deren bisherige bauliche Nutzung (u.a. Heizwerk, Tankstellen, Garagen) rückgebaut wird.



Bereich A: Blockrand



Bereich B: Innenbereich



## 5 Wettbewerbsart

Es handelt sich um einen einphasigen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren. 8-10 Teilnehmer werden zum Wettbewerb eingeladen, insgesamt werden 35 Architektur- und Planungsbüros an dem nicht offenen Wettbewerb zugelassen. Die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

## 6 Weitere Bearbeitung

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Die Beauftragung zur Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes. Dem oder den Auftragnehmern werden die Leistungsphasen LP 1-4 und die künstlerische Oberbauleitung übertragen. Die Beauftragung weiterer Leistungsphasen ist bei geeigneter Qualifikation der Auftragnehmer beabsichtigt. Der Auslober behält sich abhängig von dem Wettbewerbsergebnis vor, für die Bereiche A und B getrennte Planungsaufträge an zwei Preisträger zu vergeben.

## Teil B: Wettbewerbsbeschreibung

### 7 Planungsrecht

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Momentan gilt das übergeleitete Planungsrecht des Ortsbauplans Nr. 14/2 (1882), nach Ortsbausatzung handelt es sich um ein gemischtes Bauviertel.

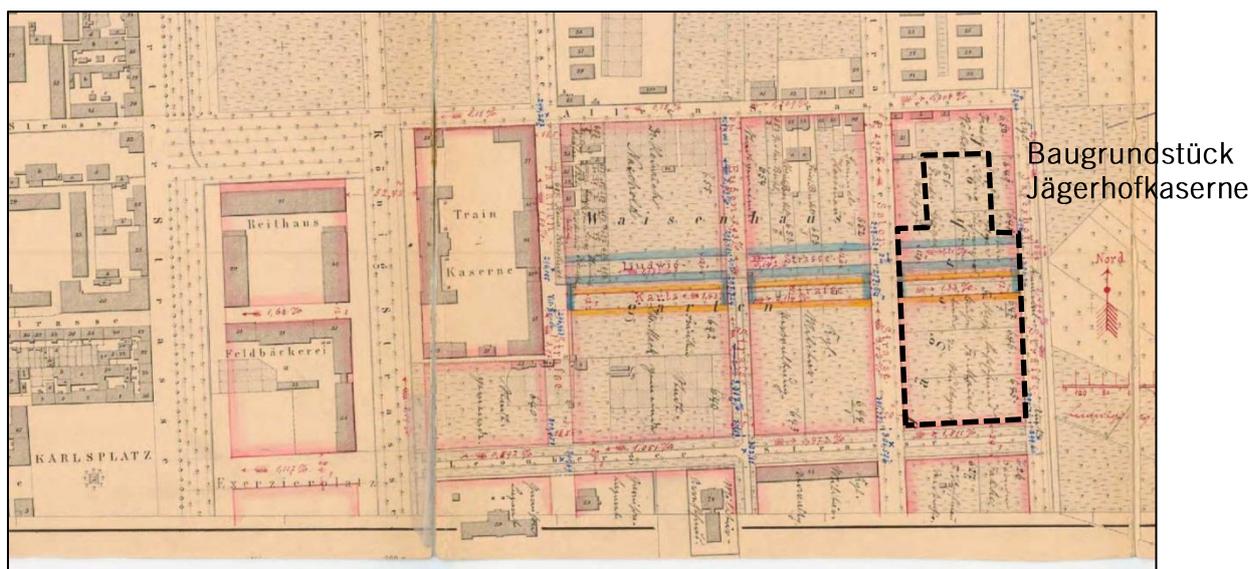


Abb.: Ursprünglicher Ortsbauplan Nr. 14/3 von 1888 mit kleinteiliger Blockstruktur

## **8 Architektur und städtebauliche Gestaltung**

- Die gestalterischen Grundprinzipien der Hindenburgstraße als zentrale Achse des historischen Kasernenareals sollen gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Die Jägerhofkaserne ist umgeben von Kulturdenkmalen. Die Neubebauung setzt sich mit den Baudenkmalen in der Nachbarschaft und dem Baumbestand der als Sachgesamtheit unter Schutz stehenden historischen Alleen Alt-Württemberg-Allee, Hindenburgstraße und Jägerhofallee auseinander. Mit dem Wettbewerb soll die historische Identität des ehemaligen Kasernenareals gestärkt werden.

## **9 Qualität der Freiflächen**

- Sehr gut gestaltete Freiflächen sind integraler Bestandteil des Bebauungskonzepts für die Konversionsfläche. Hochwertig Außenanlagen tragen auch bei einer hohen städtebaulichen Nutzungsdichte mit zu einer guten Quartiersbildung und Identifikation der künftigen Bewohner bei. Die Teilnehmer berücksichtigen dabei sowohl die den Wohnungen zugeordneten privaten Freiflächen als auch die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen.
- Neben der Freianlage für die vorgesehene Kindertageseinrichtung werden die notwendigen Kinderspielplätze räumlich und gestalterisch in das Gesamtkonzept für die Freiflächen eingebunden.

## **10 Art der baulichen Nutzung**

- Nutzungsmischung Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie (z.B. Cafe), Nahversorgung (z.B. Bäckerei) und Gemeinbedarf (Kindertageseinrichtung).
- Die gewerblichen und sonstigen Nutzungen müssen in einem Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO zugelassen werden können.
- Dienstleistung, Gastronomie und Gemeinbedarf werden vorrangig in den Bestandsgebäuden Alt-Württemberg-Allee 47 und Jägerhofallee 40 untergebracht. Das Gebäude Alt-Württemberg-Allee 41 (heute DRK-Geschäftsstelle) steht optional ebenfalls für diese Nutzungen zur Verfügung. Gewerbliche Nutzungen orientieren sich zu den Straßenräumen.
- Es ist eine Kindertageseinrichtung mit 3 Gruppen einzuplanen. Zur Orientierung erhalten die Teilnehmer ein Raumprogramm des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft / Bildung und Familie.

## **11 Maß der baulichen Nutzung**

- Ziel des Auslobers ist, 170 Wohnungen nach dem festgelegten Wohnungsmenge (vgl. Pkt. 14) im Wettbewerbsgebiet realisieren zu können. Davon müssen 90 Wohnungen zwingend den Anforderungen an das Landeswohnraumfördergesetz entsprechen. Die Schaffung von Wohnraum mit einem hohen Anteil bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist ein zentrales Entwicklungsziel für die Konversion der Jägerhofkaserne.
- Die gesetzlichen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete nach § 17 BauNVO können überschritten werden. Die Wettbewerbsbeiträge weisen bei höheren Nutzungsziffern nach, dass dadurch gesunde und sozialverträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten bleiben.
- Die städtebauliche Prüfung vertretbarer Kennwerte von GRZ, GFZ und max. Gebäudehöhe ist vorrangige Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer. Damit die Wettbewerbsbeiträge Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sein können, sind die Aufgaben und Grundsätze nach § 1 BauGB berücksichtigt.

- Eine hohe bauliche Ausnutzung muss mit einer großen städtebaulichen Qualität, gut nutzbaren gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen sowie einer überdurchschnittlichen architektonischen Gestaltung ausgeglichen werden.

## 12 Umgang mit dem Gebäudebestand

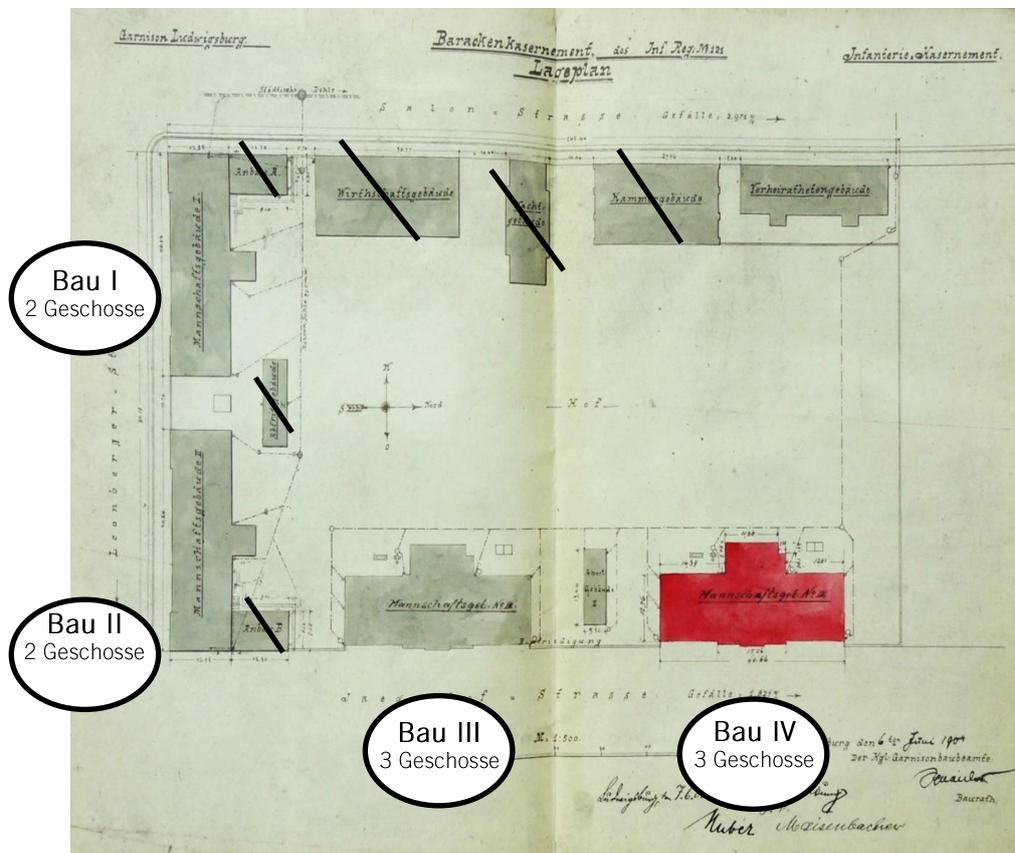


Abb.: Lageplan zum Bauantrag „Jägerhofkaserne“ vom 06.06.1904

### Mannschaftsgebäude

- Die Bestandsgebäude Alt-Württemberg-Allee 47 und Jägerhofallee 40 stehen nicht wie die benachbarten Kasernengebäude aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert unter Denkmalschutz. Nach der vorliegenden Stadtbildanalyse für die historische Innenstadt sind sie aber als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft. Es besteht ein öffentliches Interesse, die historische Bebauung der Jägerhofkaserne in ihrem städtebaulichen Kontext zu belassen und als Teil des architektonischen Ensembles wieder erlebbar zu machen.
- Die Wettbewerbsteilnehmer haben weitreichende Freiheiten die vorhandene Bausubstanz zu verändern und neu zu ergänzen. Der Kernbestand der ursprünglich vier Mannschaftsgebäude (Bau I-IV) ist gesetzt. Dieser kann jedoch im Inneren z.B. bei entsprechenden Grundrisslösungen neu interpretiert und an die wettbewerbseitig gestellten Anforderungen angepasst werden. Der Auslober kann sich grundsätzlich eine Aufstockung und bauliche Ergänzung der Kerngebäude vorstellen. Diese sollen dann eine gestalterisch hochwertige Lösung der Verbindung Bestand und Neubau aufzeigen.
- Für die ehemaligen Mannschaftsgebäude ist ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln, mit dem die aktuell geltenden rechtlichen und technischen Anforderungen in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutz erfüllt werden können. Insbesondere ist für einen erhöhten Schallschutz der Wohnungen Sorge zu tragen.
- Für die Außenfassaden der vier Mannschaftsgebäude zur Hindenburgstraße und der Jägerhofallee wird ein Gestaltungskonzept entwickelt, das auch nach einem umfassenden

Umbau die Materialität und die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der ursprünglichen Klinkerfassade in einen Bezug zur historischen Nachbarbebauung setzt.

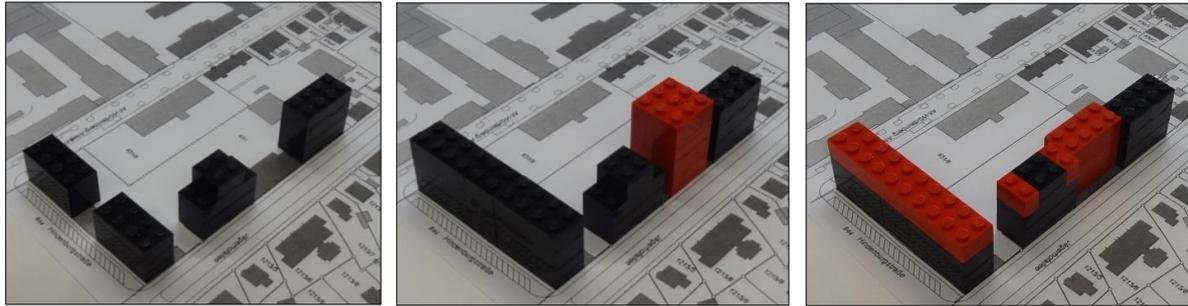


Abb.: Mögliche Varianten zum Bauen im und mit dem Gebäudebestand

### DRK-Gebäude Alt-Württemberg-Allee 41

- Die Bausubstanz des DRK-Gebäudes ist in einem guten Erhaltungszustand. Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Erhalt für die Grundstückseigentümerin gesetzt. Im Untergeschoss befinden sich ehemalige Schutzräume, deren Rückbau sehr aufwändig wäre. Das Gebäude soll daher in ein Gesamtkonzept für den Baublock eingebunden werden.
- Das Gebäude in seiner aktuellen architektonischen Gestaltung (Bauzeit 1960er Jahre) fügt sich nicht in den städtebaulichen Rahmen ein. Im Wettbewerb wird ein umfassender Sanierungsvorschlag für das Gebäude mit einer architektonischen Aufwertung der Fassade erwartet.
- Für eine neue bauliche Nutzung kann das Gebäude bis auf das Tragwerk zurück gebaut werden. Nach statischen Gegebenheiten ist eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss möglich. Auch eine Verlängerung des bestehenden Baukörpers ist städtebaulich vorstellbar.

### **13 Anforderungen an die Wohnungen**

- Von den angestrebten 170 Wohnungen sollen 50 Eigentumswohnungen, 30 Mietwohnungen für den Bestand der WBL und müssen 90 Mietwohnungen nach Landeswohnraumfördergesetz (LWFöG) erstellt werden. Als Orientierungsrahmen geht der Auslober von Wohnungsgrößen zwischen 1,5 Zimmern bei den geförderten Wohnungen und 5 oder mehr Zimmern aus. Den größten Anteil sollen Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern darstellen.
- Bei der Gestaltung der Grundrisse ist auf Struktur, Funktionalität, sowie eine gute Belichtung aller Wohnungen zu achten. Die Wohnungen verfügen über Balkone, Freisitze, Loggien oder andere Aufenthaltsbereiche im Freien. Die Kinderzimmer in allen Wohnungen haben eine Mindestgröße von 11 m<sup>2</sup>.
- Die Wohnungen nach Landeswohnraumfördergesetz werden in einem einfachen, aber gleichwohl wertigem Standard ausgebaut. Die Wohnungsgrößen entsprechen den Anforderungen des Gesetzes.
- Der Anteil barrierefrei erreichbarer und nutzbarer Wohnungen ist mindestens gemäß den Vorgaben der LBO BW umzusetzen. Die Verteilung dieser Wohnungen muss zu ungefähr gleichen Anteilen auf die Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und die Wohnungen gem. Landeswohnraumfördergesetz erfolgen. Ein höherer Anteil an barrierefrei erreichbarer und nutzbarer Wohnungen wird in der Wertung positiv berücksichtigt.
- Es sind in Größe und Anzahl ausreichend, gut erschlossene und erreichbare Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Rollatoren und ähnliches, sowie Neben- und Abstellräume vorhanden. Die Treppenhäuser und Aufzüge sind gut erschlossen und erreichbar, angemessen groß dimensioniert und gut belichtet. Lange Wege werden vermieden. Es werden gestalterisch integrierte Lösungen für die Müllbehälter-Standplätze erwartet.

## **14 Erschließung, Versorgung und Altlasten**

- Der gesamte ruhende Kfz-Verkehr für die geplante bauliche Nutzung ist in einer Tiefgarage auf dem Wettbewerbsgelände unterzubringen. Die Stellplätze sollen möglichst von allen Treppenhäusern aus barrierefrei erreichbar sein. Nach den Regelungen der LBO BW und der Verwaltungsvorschrift VwV Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen:
  - 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung
  - mind. 1 Kfz-Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume
  - notwendige Stellplätze für sonstige bauliche Nutzungen nach Mittelwert VwV Stellplätze
  - Als ÖPNV-Bonus können bei der Stellplatzberechnung 2 Punkte nach der VwV Stellplätze angesetzt werden.
- Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage sind an der Alt-Württemberg-Allee und / oder der Jägerhofallee zu organisieren und gestalterisch in die Bebauung zu integrieren. Auf einen ausreichenden Lärmschutz der Wohnnutzung ist zu achten.
- Die Vorgaben der LBO Baden-Württemberg an Fahrrad-Abstellanlagen sind einzuhalten.
- Mit der Konversion der ehemaligen Kasernen in der östlichen Innenstadt baut die Stadt ein engmaschiges Fußwegenetz auf der Grundlage der ursprünglich geplanten Gliederung der Baublöcke auf. Der öffentliche Fußweg durch den westlich angrenzenden Baublock soll in das Wettbewerbsgebiet bis zur Jägerhofallee verlängert werden.

## **15 Energieversorgung, Altlastensanierung**

- Das Wettbewerbsgelände wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim angeschlossen. Bei der energetischen Bemessung der Gebäude nach EnEV kann bei der Fernwärme von einem Anteil von 70 % regenerativ erzeugter Energie ausgegangen werden.
- Auf dem Gelände der ehemaligen Jägerhofkaserne sind Altlastenverdachtsflächen nachgewiesen. Mit der Sanierung und Neubebauung sollen Altlasten im Boden und den Gebäuden vollständig entfernt werden.

## **16 Wirtschaftlichkeit**

- Der Auslober erwartet ein Gesamtkonzept für die Konversion der Jägerhofkaserne das wirtschaftlich tragfähig ist. Die gesetzten Sozialwohnungen können die WBL als Bauherrin nur mit gut vermarktbar regulären Miet- und Eigentumswohnungen in ausreichender Anzahl realisieren. Der Nachweis einer wirtschaftlichen Realisierung der Wettbewerbsbeiträge wird im Verfahren gefordert und bewertet.

Achim Eckstein (WBL), Ulrich Seiler (FB Stadtplanung und Vermessung)  
im Juni 2016