



## INFORMATIONSVORLAGE

Federführung:  
FB Stadtplanung und Vermessung  
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

**VORL.NR. 318/17**

Sachbearbeitung:  
Seiler, Ulrich  
Datum:  
24.07.2017

Betreff: Konversion Jägerhofkaserne - Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit den  
Preisträgern des Realisierungswettbewerbs  
Bezug SEK: SEK Masterplan 1 Wohnen

**Bezug:** Vorl. Nr. 303/17 Jägerhofkaserne – Schutz für das Erscheinungsbild der  
Stadt – Antrag der CDU-Fraktion  
Vorl. Nr. 246/17 Konversion Jägerhofkaserne - Ergebnisse  
Realisierungswettbewerb  
Vorl. Nr. 231/17 Konversion Jägerhofkaserne – Auslobung  
Architektenwettbewerb

**Anlagen:** 1 Jägerhofkaserne – Entwurf Hähnig Gemmeke Architekten - Kurzporträt

### Mitteilung:

#### 1. Ergebnis Verhandlungsverfahren

Am **04.07.2017** wurde in einem **Verhandlungsgespräch** nach den Regelungen der Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge (VgV) über die weitere **Beauftragung von Architektenleistungen** für die Konversion der Jägerhofkaserne entschieden. Alle vier Preisträger des Realisierungswettbewerbes stellten ihre Planungskonzepte für die Jägerhofkaserne persönlich vor. Die Verhandlungsjury unter Vorsitz von Herrn Prof. Jörg Aldinger war analog zum Preisgericht mit externen Architekten- und Landschaftsarchitekten sowie Mitgliedern der Wohnungsbau Ludwigsburg, des Gemeinderates und der Verwaltung der Stadt Ludwigsburg besetzt.

Die Verhandlungsjury hatte nach den **Auftragskriterien** zu entscheiden, die die Auslobung zum Realisierungswettbewerb „Konversion Jägerhofkaserne“ verbindlich regelt. Das Wettbewerbsergebnis fließt mit 50 % am stärksten in die Entscheidung ein und ergibt sich aus der Platzierung der vier Preisträger. Die Verhandlungsjury musste klären, wie die vier Arbeiten weiterentwickelt werden können. Zu beurteilen waren die **Nachhaltigkeit der Gebäudeentwürfe**, die **Baukosten** und die **Wirtschaftlichkeit** für den Bauherrn. Als weitere Kriterien flossen die **Leistungsfähigkeit der Projektteams** und deren **Honorarvorschlag** in die Vergabeentscheidung ein.

Nach abschließender Beratung hat sich die Verhandlungsjury für eine Vergabe an die **Arbeitsgemeinschaft Hähnig Gemmeke Architekten, Tübingen**, und die **Landschaftsarchitekten Stefan Fromm, Dettenhausen**, entschieden. Das wettbewerbserfahrene Architekturbüro von Prof. Mathias Hähnig und Martin Gemmeke engagiert sich mit städtebaulichen Konzepten und Objektrealisierungen. Schwerpunkt ist der Wohnungsbau. Das mehrfach ausgezeichnete Mühlenviertel in Tübingen ist dabei eine der vergleichbaren Büroreferenzen zur

Jägerhofkaserne. Hähnig Gemmeke Architekten arbeiten regelmäßig mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm zusammen. Zu dessen Aufgabenprofil zählen vor allem Objektplanungen wie die Freianlagen für das Neugebiet „Alte Weberei“ in Tübingen. Landesgartenschauen wie zuletzt in Nagold gehören mit zum Aufgabenspektrum des Planungsbüros.

## 2. Weiterentwicklung Preisträgerentwurf Hähnig Gemmeke Architekten

Bereits das **Preisgericht** hat den **Wettbewerbsbeitrag von Hähnig Gemmeke Architekten und Landschaftsarchitekt Stefan Fromm** für die Jägerhofkaserne auf den **ersten Rang** gesetzt und mit einem **zweiten Preis** bedacht. Nach dem Protokoll überzeugt „die Arbeit durch ihre klare städtebauliche Struktur, die sich am historischen Stadtgrundriss orientiert. Der Blockrand wird weitestgehend geschlossen und die Zugänge an den richtigen Stellen geschaffen. Die Kasernengebäude werden rückgebaut, mit modernen Zwischengebäuden versehen und um aufgesetzte Dachgeschosse in Leichtbauweise ergänzt. Sechs fünfgeschossige Punktgebäude verdichten zwar den bislang weitgehend unbebauten Innenbereich, schaffen aber durch ihre versetzte Anordnung eine Abfolge gut proportionierter Räume.“

Auch in der **Weiterentwicklung** legen die Entwurfsverfasser Wert, dass die **unterschiedlichen Bauphasen der Kaserne wahrnehmbar** sind. In der Hindenburgstraße und Jägerhofallee kommen die ursprünglichen **vier Mannschaftsgebäude** wieder zum Vorschein. Dafür werden die in den 30er-Jahren ergänzten **Mittelbauten entfernt** und durch **niedrigere Neubauten ersetzt**. Die Aufstockungen aus der zweiten Bauphase bleiben erhalten. Die nur eingeschränkt umnutzbaren Satteldächer, deren Neigung untypisch für die Dachgestaltung der gründerzeitlichen Kasernen ist, entfallen. Dafür bekommen die **Mannschaftsgebäude ein weiteres Flachdach-Geschoss**. Die Lücke zwischen dem vollständig entkernten DRK-Gebäude an der Alt-Württemberg-Allee und den Mannschaftsbauten zur Hindenburgstraße schließt städtebaulich überzeugend ein **sechsgeschossiges Eingangsgebäude**.

Die **Fassadengestaltung** bindet die Jägerhofkaserne wieder in den Kontext der denkmalgeschützten Backsteingebäude der Umgebung ein. An den verputzten Mannschaftsgebäuden wird das **Ziegelmauerwerk freigelegt**. Die Architekten überlegen, die Klinkerfassade der Erstbebauung sandzustrahlen und abzuschleifen. Das darüberliegende Mauerwerk der zweiten Bauphase wird mit einer Schlemme steinsichtig nachbearbeitet. Schließlich soll sich das aufgesetzte Dachgeschoss in Leichtbauweise formal und gestalterisch vom Gebäudebestand absetzen. Auch die Fassade des bisherigen DRK-Gebäudes nimmt an diesem Gestaltungsprinzip teil: An dem vollständig entkernten Betonskelettbau werden die Gefache an der Außenfassade mit Klinkermauerwerk geschlossen.

Der Gebäudeentwurf sieht **47 Eigentumswohnungen, 29 allgemeine Mietwohnungen und 93 Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsbau** vor. Mit **insgesamt 169 Wohnungen** haben die Architekten die Vorgaben der Wettbewerbs-Auslobung vollständig erfüllt. Die Verteilung der unterschiedlich großen Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern entspricht den Erwartungen der Wohnungsbau. Der Jury war eine gute Durchmischung der Miet- und Eigentumswohnungen wichtig: Die verschiedenen Wohnnutzungen verteilen sich gleichermaßen auf Bestands- und Neubauten. Die geforderten **gewerblichen Nutzungen** sind in den **Erdgeschosszonen an der Alt-Württemberg-Allee, der Hindenburgstraße und der Jägerhofallee** richtig zugeordnet. Die geplante **Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss des DRK-Gebäudes** ist gut erreichbar und zugleich zentral gelegen.

Der Wettbewerb hat gezeigt, dass das geforderte Raumprogramm nur mit einer höheren städtebaulichen Dichte umgesetzt werden kann. Der Entwurf von Hähnig Gemmeke Architekten setzt mit der **Teilaufstockung der Bestandsgebäude und Ergänzungsbauten** auf eine **Stärkung des Blockrandes**. Bei der **Neubebauung des Innenhofes** wird die erforderliche Baumasse auf **sechs Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss** verteilt. Verschattungsstudien untermauern, dass die **bauliche Dichte** städtebaulich an dieser Stelle **noch vertretbar** ist. Maßgeblich war daher, dass der Entwurf eine hohe Qualität und Funktionalität bei der Anordnung von Hauszugängen und Nebenanlagen sowie der Orientierung von Freisitzen zeigt.

Die geforderten **Stellplätze** für die Wohnungen und die gewerblichen Nutzungen werden in der **eingeschossigen Tiefgarage** nachgewiesen. Insgesamt stehen in der **Tiefgarage 216 Kfz-Stellplätze** zur Verfügung. Zusätzliche werden **ebenerdig 5 Carsharing-Stellplätze** angelegt. Mit **453 Fahrrad-Einstellplätzen** sind die hohen Anforderungen der geltenden Landesbauordnung ebenfalls erfüllt. Die Treppenhäuser aller Gebäude binden direkt an die Stellplätze in der Tiefgarage an. Trotz der weitgehenden Unterbauung des Grundstückes weisen die Architekten nach, dass sie mit **Aussparungen in der Tiefgarage** sowohl **Bestandsbäume der Baumgruppe im Süden** als auch der **Baumreihe im Westen** des ehemaligen Exerzierhofes **erhalten** können.

Das mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm ausgearbeitete Freiraumkonzept sichert eine gute öffentliche Durchwegung des neuen Quartiers und zugleich einen ausreichenden Schutz der Privatheit seiner Bewohner. Die bestehende **öffentliche Fußwegebeziehung** von der Königsallee über das Film- und Medienzentrums und das Luitpoldareal mit Polizeipräsidium und Finanzamt wird über die Konversionsfläche **bis zur Jägerhofallee verlängert**. Eine zweite Blockquerung führt unmittelbar nördlich der Mannschaftsgebäude zur Hindenburgstraße. Zwischen Kindertageseinrichtung und den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sehen die Architekten hier einen **öffentlichen Quartiersplatz** vor, der durch eine gastronomische Nutzung weiter aufgewertet werden kann.

### 3. Ausblick weiteres Vorgehen

Auf der Basis des vollständig abgeschlossenen Wettbewerbs- und anschließenden VgV-Verhandlungsverfahren kann die **Wohnungsbau Ludwigsburg** den **Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben des Bundes (BIMA) abschließen**. Als Bauherrin wird sie außerdem die **Architektenverträge an die Büros Hähnig Gemmeke Architekten und Landschaftsarchitekt Stefan Fromm vergeben** und notwendige weitere Gutachten beauftragen. Nächstes Ziel ist, eine genehmigungsfähige Hochbauplanung auszuarbeiten.

Für das Gelände der Jägerhofkaserne besteht ein **rechtskräftiger übergeleiteter Bebauungsplan**. Dieses Planrecht ist grundsätzlich ausreichend, um die geplante Nachnutzung baurechtlich zu genehmigen. Mit dem **verbindlichen Wettbewerbsergebnis und der Vergabe der Architektenleistungen** besteht weitgehend Sicherheit und Einvernehmen, über die Art und Gestaltung der Konversionsfläche. Ein besonderes Planerfordernis stellt sich auch aus diesem Grund nicht.

Die Verwaltung wird im IV. Quartal den siegreichen Entwurf gemeinsam mit den Architekten Herrn Prof. Hähnig und Herrn Gemmeke im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt (BTU) vorstellen. In diesem Zusammenhang wird auch der **aktuelle Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Nr. 303/17 behandelt**.

In der **Öffentlichkeit** besteht ein **großes Interesse** an der baulichen Entwicklung der ehemaligen Jägerhofkaserne. Dies betrifft die Anwohner im Umfeld der Konversionsmaßnahme genauso wie Wohnungssuchende. Bereits im Anschluss an das Preisgericht konnten die **Wettbewerbsarbeiten öffentlich im Film- und Medienzentrums ausgestellt** werden. Diese Form der Öffentlichkeitsarbeit wird weiter fortgesetzt. Die **Militärgeschichtliche Gesellschaft Ludwigsburg** hat sich angeboten, die ausgewählte Planung für die Jägerhofkaserne über die Schulsommerferien in ihrem **Asperger Torhaus zu den Öffnungszeiten des Garnisonmuseums allgemein zugänglich** zu machen.

**Unterschriften:**

**Martin Kurt**

**Andreas Veit**

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, FB 60, FB 61

