



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Liegenschaften

VORL.NR. 212/18

Sachbearbeitung:

Seiler, Ulrich
Grohmann, Tobias
Janner, Ursula

Datum:

17.05.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	14.06.2018	NICHT ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	28.06.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Baulandentwicklung Gämsenberg
Auslobung eines Architekturwettbewerbs
Freigabe von Haushaltsmitteln für den Wettbewerb

Bezug SEK: Masterplan 1 Wohnen

Bezug: Antrag der CDU- und FWV-Fraktionen sowie der FDP-Stadträte zur Bebauung
Gämsenberg (Vorl.Nr. 300/17)
WKV-Beschluss über die Wohnbaulandentwicklung Gämsenberg (Vorl.Nr.
548/17)
WKV-Verhandlungsauftrag für den Verkauf städtischer Baugrundstücke an die
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (Vorl.Nr. 187/18)

Anlagen: Anl. 1 – Wettbewerbsgebiet Gämsenberg
Anl. 2 – Kurzfassung Wettbewerbsauslobung Gämsenberg

Beschlussvorschlag:

1. Auslobung eines Architekturwettbewerbs

Zur Entwicklung des Baugebiets „Gämsenberg“ wird ein Architekturwettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Die Auslobung erfolgt nach den von der Pflugfelder Unternehmensgruppe, der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und der Stadt Ludwigsburg gemeinsam formulierten Rahmenbedingungen.

2. Freigabe von Haushaltsmitteln für den Wettbewerb

Für die Preisgelder einschließlich der Betreuung und Durchführung des Architekturwettbewerbs werden dafür erforderliche Mittel in Höhe von 230.000 € freigegeben.

Sachverhalt/Begründung:

1 Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Maßnahme unterstützt die strategischen Ziele des Masterplans MP01 „Attraktives Wohnen“ und bereitet die Schaffung von neuem Wohnraum in der Stadt vor. Mit dem vorgeschlagenen Architekturwettbewerb wird ein Bebauungsplanverfahren vorbereitet und eine Baulandentwicklung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität abgesichert. Die Vorgehensweise lässt eine absehbare Realisierung des neuen Baugebiets erwarten.

2 Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

2.1 Ausgangslage

Die Fraktionen der CDU und der FWV sowie die Stadträte der FDP haben im Juli 2017 einen gemeinsamen Antrag zu einer Baulandentwicklung „Gämsenberg“ eingebracht. Der Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung (WKV) hat daraufhin zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers an der Gämsenbergstraße die Durchführung einer Architektenkonkurrenz beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe als beteiligte Grundstückseigentümerin das Planungsverfahren vorzubereiten. Die Verwaltung und die Pflugfelder Unternehmensgruppe haben eine gemeinsame Projektgruppe gebildet. Die vorliegende Beschlussempfehlung basiert auf den Arbeitsergebnissen der Projektgruppe, die von beiden Parteien mitgetragen werden.

Die Stadt Ludwigsburg wurde vom WKV beauftragt, Verhandlungen über den Verkauf der städtischen Baugrundstücke an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH aufzunehmen.

2.2 Wettbewerbsbedingungen

Um für die komplexen topographischen, freiraumplanerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen eine angemessene und attraktive Lösung zu finden, ist die Untersuchung einer Bandbreite unterschiedlicher Konzepte unabdingbar. Vor diesem Hintergrund soll ein Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt werden. Auslober sind die Pflugfelder Unternehmensgruppe, die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) und die Stadt Ludwigsburg. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird die Stadt Ludwigsburg im Anschluss einen Bebauungsplan aufstellen.

Der Wettbewerb wird als nicht offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren mit 30 Teilnehmern ausgelobt. Die Auslober wählen 10 Teilnehmer vorab aus. Das Verfahren ist anonym.

Teilnahmeberechtigt sind Architekten und Landschaftsarchitekten in Arbeitsgemeinschaft mit Architekten. Aufgrund der besonderen freiraumplanerischen Planungsaspekte ist die Teilnahme von Landschaftsarchitekten ausdrücklich erwünscht.

Der Zeitplan für den Realisierungswettbewerb sieht die Einleitung des Verfahrens mit der Bekanntmachung im Juli 2018 vor. Die Preisgerichtssitzung soll im Januar 2019 stattfinden.

Die Verwaltung beabsichtigt, Anwohner und interessierte Bürgerinnen und Bürger vor der Ausschreibung des Wettbewerbs über die Planungsziele des Wettbewerbs zu informieren. Nach Abschluss des Wettbewerbs werden die Ergebnisse öffentlich ausgestellt.

2.3 Aufgabenstellung

Nach dem Planungsauftrag des Gemeinderates werden in dem Realisierungswettbewerb Bebauungskonzepte für Mehrfamilienhäuser an der Gämsenbergstraße erwartet. Die Auslober setzen auf eine angemessene städtebauliche Dichte, die einen nennenswerten Beitrag zum Wohnungsneubau in Ludwigsburg leistet und die wenigen zeitnah verfügbaren Baulandflächen optimal nutzt. Nach der Beschlusslage des Gemeinderates zur Baulandentwicklung am Gämsenberg sind auf mindestens 20% der Wohnfläche preisgedämpfte Wohnungen zu realisieren.

Das Wettbewerbsgelände stellt aufgrund der Topographie und des angrenzenden Landschaftsraums besondere gestalterische Anforderungen an die Teilnehmer. Der Übergang zwischen der Bestandsbebauung am Schlösslesweg und die Ausbildung eines neuen Ortsrandes sind wichtige gestalterische Ziele der Wettbewerbsaufgabe. Das neue Baugebiet soll sich durch eine hohe Freiraumqualität auszeichnen.

Neben den wohnungswirtschaftlichen Zielen erwarten die Auslober aus dem Wettbewerb vor allem eine hohe architektonische Qualität der Neubebauung. Neben der äußeren Gestaltung zählen dazu die Qualitätskriterien Funktionalität, Komfort, Wirtschaftlichkeit und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

3 Freigabe von Haushaltsmitteln für den Wettbewerb

Die Pflugfelder Unternehmensgruppe und die Stadt Ludwigsburg loben den Realisierungswettbewerb zusammen aus. **Die Hälfte der Wettbewerbskosten wird die Pflugfelder Unternehmensgruppe zunächst der Stadt zurückerstatten.**

Wenn der Bebauungsplan aufgestellt ist und mit dem Bau begonnen werden kann, werden alle Planungsaufwendungen einschließlich des Wettbewerbes als Erschließungskosten für das Baugebiet **nach dem genauen Verhältnis der Nettobaulandflächen abgerechnet.**

Die Kostenschätzung für den Realisierungswettbewerb sieht folgende Gesamtkosten vor:

Wettbewerbssumme für Preise und Anerkennungen:	97.000 €
Honorare und Ausgaben für Preisgericht, Wettbewerbsbetreuung, Modelle, Ausstellung etc.	118.000 €
Unvorhergesehenes	15.000 €
Gesamtsumme (inkl. MwSt.)	230.000 €
Städtischer Anteil	Ca.115.000 €

Unterschriften:

Dr. Anne Mayer-Dukart

Thomas Hugger

Finanzielle Auswirkungen?		
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 230.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan Teilhaushalt 61 Produktgruppe ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart FinHH: Ein-/Auszahlungsart Investitionsmaßnahmen Deckung ☒ Ja. Ggf. durch Deckungsring Fachbereich 61. Rückerstattung Fa. Pflugfelder steht als Einnahme gegenüber. ☐ Nein		
Ebene: Kontierung (intern)		

Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
61105100	42710030			

Verteiler:

DI, DII, DIII, R05, 14, 20, 23, 60, 61, 67,



LUDWIGSBURG

NOTIZEN