LUDWIGSBURG

BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 236/18

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung
FB Bürgerbüro Bauen

Sachbearbeitung:
Kurt, Martin
Geiger, Albert

Datum:
13.06.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	28.06.2018	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	12.07.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Kreissparkasse Ludwigsburg - Bauvorhaben Regele-Areal
Grundsatzbeschluss städtebauliche Planung

Bezug SEK: MP 1 - Attraktives Wohnen, MP 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug: Vorl. Nr. 016/18 Zentrale Innenstadt-Entwicklung (ZIEL) – Erneuter Grundsatzbeschluss Parkierung

Anlagen:
1. Ergebnis Städtebaulicher Ideenwettbewerb
2. Ergebnisprotokoll Jurysitzung
3. Städtebauliche Planung Regele Areal

Beschlussvorschlag:

Die von KBK Architekten erarbeitete städtebauliche Planung für das Regele Areal der Kreissparkasse Ludwigsburg (s. Anl. 3) wird im Grundsatz beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das Genehmigungsverfahren ohne Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans durchgeführt werden kann.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation

Die KSK hat vor einigen Jahren die Gebäude 4, 6 und 8 in der Schillerstraße erworben, um ihren Firmensitz zu erweitern. Diese Gebäude sollen abgebrochen werden. Der Hauptstandort der KSK wurde bereits im Jahr 2007 durch das Architekturbüro KBK Architekten (KBK) umfangreich erweitert und saniert. In einem nächsten Bauabschnitt ist vorgesehen, den Standort durch eine Neuordnung der verbleibenden Restfläche des Quartiers weiterzuentwickeln.

Nach mehreren Machbarkeitsstudien mit unterschiedlichsten Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen im Jahr 2017 wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat (GBR) der Stadt Ludwigsburg beraten. Dieser sieht die Entwicklung des Areals im Zusammenwirken des gesamten Quartiers zwischen Schillerplatz und Gartenstraße. Der Gestaltungsbeirat hat empfohlen, für die Entwicklung des Regele Areals einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen, um die

grundsätzliche Bebaubarkeit des Gesamtquartiers in Form einer diskursiven Annäherung zu den Themen „Dichte“ und „Baumassen“ zu prüfen.

Der **städtebauliche Ideenwettbewerb** dient somit der offensiven Entwicklung des Quartiers und der Festlegung von Spielräumen. Zudem soll durch das Verfahren der respektvolle Umgang mit dem Standort und der Bedeutung des Standortes in der Gesamtstadt aufzeigt werden.
Auf dieser Grundlage hat die Kreissparkasse sich mit der Stadtverwaltung zum weiteren Vorgehen und Verfahren abgestimmt und im Frühjahr 2018 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse führten zu einer Weiterentwicklung der Arbeiten 1001 und 1004 und münden in den **vorliegenden Entwurf (s. Anl. 3) von KBK Architekten**.

Begründung

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Die Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Ideenfindung wurde einstufig, in Anlehnung an die Verfahrensregeln der RPW, durchgeführt.
Zur Teilnahme am städtebaulichen Ideenwettbewerb wurden folgende Architekten und Städteplaner (in alphabetischer Reihenfolge) eingeladen:

- Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH mit KopperRoth, Stuttgart
- Hähnig Gemmecke Architekten, Tübingen
- Kubeneck Architekten, Berlin
- SHA Sigrid Hintersteininger Architects, Stuttgart
- Weinbrenner Single, Nürtingen
- Zoll Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Im Rahmen der Bearbeitungsphase hat das Büro Weinbrenner Single kurzfristig abgesagt, sodass noch 5 Planungsbüros die Aufgabe erarbeitet haben.

Der **städtebauliche Ideenwettbewerb** wurde in folgendem **Zeitraum** durchgeführt:

- Versand Aufgabenstellung 09.03.2018
- Rückfragenkolloquium + Ortsbesichtigung 16.03.2018
- Übergabe Modell an Teilnehmer 16.03.2018
- Abgabe Planung 16.04.2018
- Abgabe Modell 23.04.2018
- Jurysitzung 14.05.2018

Im Rahmen des ersten Wertungsrundgangs wurde einstimmig beschlossen, die Arbeiten 1003 und 1005 auszuscheiden. Das Ausscheiden der Arbeiten wurde damit begründet, dass diese insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Morphologie nicht überzeugen können und damit konzeptionell nicht verankert erscheinen.
Es verblieben somit folgende Arbeiten in der engeren Wahl: 1001, 1002, 1004.

Auf Grundlage eines zweiten Wertungsrundgangs wurde folgende Rangfolge einstimmig festgelegt:

- Rang 2: 1001 - SHA Sigrid Hintersteininger Architects, Stuttgart
- Rang 2: 1004 - Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH mit KopperRoth, Stuttgart
- Rang 3: 1002 - Zoll Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Arbeit 1001 - SHA Sigrid Hintersteininger Architects

- sensibel gegliederte Baustruktur mit einseitig abgeschrägten Dachflächen entlang der Schillerstraße (strukturell und gestalterisch)
- Körnung, Höhenentwicklung und Dachform: Einfügen in die historisch gewachsene Baustruktur der Gründerzeit (Bezug allerdings auf die kleinteilige Parzellenstruktur)
- zusätzliche Formensprache in bereits heute schon architektonisch heterogenen Carré zu hinterfragen

Arbeit 1004 - Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH mit KopperRoth

- konsequente Schließung und Ergänzung des Blockrandes (Kreissparkassen-Block) mit einem durchgängigen Gebäude
- Rücksprung oberstes Geschoss entlang Schillerstraße, nimmt Flucht des vorhandenen Kreissparkassengebäudes in der Schillerstraße auf
- Möglicher Lösungsansatz, der in einigen Punkten (unter anderem Höhenentwicklung, Gliederung) überarbeitet werden müsste

Überarbeitung der Planung

Die Jury hat einstimmig empfohlen, die städtebauliche Gesamtkonzeption der zwei zweiten Preisträger als Grundlage für eine Weiteruntersuchung des Projektes zu sehen. KBK Architekten hat auf Basis der Entwürfe 1001 und 1004 und unter Berücksichtigung der durch die Jury gegebenen Empfehlungen den städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt.

Der Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung wurden unter Anderem folgende Empfehlungen zugrunde gelegt:

- Die Traufhöhe des Entwurfs (inklusive eventueller Technikzentrale auf Dach) soll sich entlang der Schillerstraße an der Traufhöhe des an der Schillerstraße befindlichen Gebäudeteils des Schillerplatzes 6 orientieren.
- Die höchste Firsthöhe des Schillerplatzes 6 kann die maximale Gebäudehöhe des zurückversetzten Gebäudes entlang der Schillerstraße ergeben.
- Um die Funktionalität des Entwurfs sicherzustellen, sollen als Bruttogeschosshöhen die folgenden Werte verwendet werden:
  - BRH EG = 4,00 m
  - BRH 1.-3. OG = 3,60 m
  - BRH ab 4. OG = 3,20 m (sofern keine Büronutzung)
  - Technikzentrale auf Dach = 4,00 m
  - Dachaufbau = 0,50 m
- Ein im Innenhof liegendes Gebäude kann gegenüber der Randbebauung an der Schillerstraße ein zusätzliches Geschoss ausbilden. Die maximale Gebäudehöhe muss jedoch unter der aktuell gültigen Hochhausgrenze (22 m Oberkante Fußboden) liegen.
- Eine vertikale Gliederung der Fassade entlang der Schillerstraße ist erwünscht.
- Zur Ausbildung der Dachform empfiehlt die Jury keine Vorgaben.
- Die öffentliche Tiefgarage muss grundsätzlich hinsichtlich Zufahrts- und Ausfahrtssituation, Zugänglichkeit und Organisation neu aufgesetzt werden. Dabei sind auch die Ausfahrtssituationen über den Schillerplatz und die Gartenstraße zusätzlich zu prüfen.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 014/09 vom 27.11.1993, der hier Kerngebiet mit einer geschlossenen Bauweise festsetzt. Zudem sind maximale Gebäudehöhen oder Traufhöhen festgelegt und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 -35° vorgeschrieben.
Entlang der Schillerstraße ist die maximale Traufhöhe zwischen 300,80 m und 304,00 m ü.NN im Eckbereich zum Schillerplatz festgelegt. Die Festsetzung für die GRZ liegt bei 0,9 und die GFZ bei 3,3 (Höchstgrenze).

Auf der überplanten Fläche befinden sich zudem zwei Gebäude, die entsprechend der Erhaltungssatzung als erhaltenswert bzw. strukturprägend eingestuft sind. Aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses an einer öffentlichen Tiefgarage unter dem Bauvorhaben, die mit der Bestandsbebauung nicht umsetzbar wäre, ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Erhalt der beiden Gebäude in diesem Fall nicht möglich ist.

Das Vorhaben liegt außerdem gemäß der Hochhausstudie im Bereich der Zone „Historische Barockstadt“, in der eine Gebäudehöhe von 12-17 m in Abhängigkeit zur Umgebung einzuhalten ist.

Die Weiterentwicklung wurde im Laufe der Bearbeitung zwischen der Kreissparkasse, KBK Architekten und der Verwaltung der Stadt Ludwigsburg vorabgestimmt.

Die überarbeitete städtebauliche Entwurfsplanung führt zu folgenden Verstößen gegen das geltende Planungsrecht:

- Höhenüberschreitungen von 7 m bis 16 m
- Dachform
- GRZ
- GFZ
- Baulinie
- Wohnen im MK
- Abweichende Bauweise

Aus der Sicht der Verwaltung ist die Planung insgesamt städtebaulich vertretbar. Die jetzt vorgelegten Entwürfe entsprechen den Zielen der Stadtplanung. Lediglich das Thema der Rücksprünge im 3. und 4. OG zur Gartenstraße hin bedarf noch einer Weiterentwicklung, die im Gestaltungsbeirat abgestimmt werden soll.

Die Gesamtplanung steht mit maßgeblichen Planungszielen des Baugesetzbuches, nämlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Einklang, indem ein großes innerörtliches und erschlossenes Grundstück sinnvoll und umgebungsverträglich genutzt wird.

2. Weiteres Vorgehen

Auf Basis des Grundsatzbeschlusses sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die weitere Planung festgelegt werden, um damit auch eine Planungssicherheit für den Bauherren herzustellen.

Die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchungen zu den Auswirkungen einer öffentlichen Tiefgarage werden aktuell aufbereitet. Zudem sieht die Kreissparkasse vor, für die Tiefgaragenplanung mit den endgültigen Zu- und Abfahrten ein Verkehrsplanungsbüro mit einzubinden.

Das aus den bisherigen Planungen heraus zu entwickelnde Baugesuch, welches für das 1. Quartal 2019 vorgesehen ist, wird den politischen Gremien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgestellt. Zur Abstimmung der architektonischen Ausformulierung der Fassaden soll das Bauvorhaben durch den Gestaltungsbeirat begleitet werden.

Unterschriften:

Martin Kurt **Albert Geiger**

Finanzielle Auswirkungen?			
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:	EUR
Ebene: Haushaltsplan			
Teilhaushalt		Produktgruppe	
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart			
FinHH: Ein-/Auszahlungsart			
Investitionsmaßnahmen			
Deckung		☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch	

Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DIII, 20, 60, 61,65, 67, SWLB

NOTIZEN