



LUDWIGSBURG

Top 3 | Neubaugebiet Gämsenberg

Vorstellung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs
Mündlicher Bericht

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt 21.02.2019



Ziele der Standortentwicklung Gämsenberg

- Planungsauftrag des Gemeinderats: Neues Stadtquartier an der Gämsenbergstraße
- Bebauungskonzept für Mehrfamilienhäuser; Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum

Wohnsiedlung statt Villenviertel

Ludwigsburg Das Gebiet Gämsenberg darf bebaut werden. Dass die Grünen dafür die bisherige Grünschnaise aufgeben, ist nur eine der Besonderheiten bei diesem Projekt. *Von Ludwig Laibacher*

Wäre es nach dem Willen der Gemeinderats-CDU und dem des Bauunternehmers Pflugfelder gegangen, wäre das Gelände am Ludwigsburger Gämsenberg schon seit Jahren bebaut – und zwar mit noblen Villen. Jetzt hat der Bauausschuss zwar grünes Licht für eine Bebauung gegeben, aber neben Eigentumsapartments sollen auch preisgünstige Mietwohnungen entstehen. Alles andere wäre in Zeiten der Wohnungsnot unverantwortlich, so der Tenor im Gemeinderat.

Mit einer Baufläche von bis zu 1,25 Hektar zählt das jetzt freigegebene Gelände zu den kleineren Baugebieten in der Stadt. Zum Vergleich: Das zuletzt bebaute Areal auf den Neckarterrassen ist 41 Hektar groß. In einem Architektenwettbewerb soll nun nicht nur die passende Ästhetik gefunden, sondern auch ausgelotet werden, wie viele Wohneinheiten dort entstehen können. Vorgabe sei es, Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen in bis zu dreigeschossigen Häusern zu bauen, erläuterte Anne Mayer-Dukat vom Stadtplanungsamt.

„Wir wollten immer, dass das Gebiet komplett von privaten Unternehmern entwickelt wird und dass die Stadt ihre Anteile verkauft“, sagte CDU-Stadtrat Reinhold Noz. Doch nun werden die Firma Pflugfelder, die Stadt Ludwigsburg und ihr Tochterunternehmen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) gemeinsame Sache machen. Was eine der Kröten ist, die die CDU nach Aussage von Noz schlucken musste, um in dem Gebiet am nördlichen Rand zum Schloßlesfeld endlich voranzukommen.

„Auch wir schlucken so manche Kröte“, sagte Dieter Juraneck (SPD). Denn seine

Fraktion sei lange Zeit gegen eine Bebauung des Grünzugs gewesen. „Wegen des Drucks am Wohnungsmarkt haben wir uns aber breit schlagen lassen“, sagte Juraneck. Auch Elfriede Steinwand (Grüne) erklärte, dass ihre Fraktion diese Grünschnaise in Neckarnähe nur ungern für eine Bebauung freigebe. Einzig Elga Burckhardt (Lubu) lehnt eine Bebauung nach wie vor ab.

Da man sich nun aber dazu durchgerungen hat, soll auch möglichst bald gebaut werden. „Um das Verfahren zu straffen, möchten wir einen Wettbewerb für 30 Architekturbüros ausloben“, sagte Stadtplaner Martin Kurt.

So bekomme man auf Anhieb „realisierungsfähige Entwürfe“ und nicht nur eine Stadtplanung. Und so könne nach einer Preisgerichtssitzung im Januar noch im

KOSTENDÄMPFUNG

Wettbewerb Die Kosten für den ausgelobten Architektenwettbewerb zum Baugelände Gämsenberg werden mit 230 000 Euro veranschlagt. Auch wenn die Anzahl der eingeladenen Architekten von 30 auf 20 reduziert worden ist, bleibt diese Summe unverändert. Die Firma Pflugfelder und die Stadt werden ihn jeweils zur Hälfte tragen.

Tiefgarage Der Bau einer Tiefgarage treibt die Kosten hoch. Augenblicklich gehen die Planer davon aus, dass die Schaffung eines Stellplatzes mit 35 000 Euro zu Buche schlägt. Darum wurden die Vorgaben auf einen Stellplatz pro Wohneinheit festgeschrieben. Mehr Stellplätze würden die Chance auf preisgedämpfte Wohnungen verringern. *lat*

Jahr 2019 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die relativ große Zahl von 30 Architekturbüros stieß auf Kritik. Der Freie Wähler Andreas Rothacker beantragte, die Kosten für das Verfahren zu deckeln und die Zahl der Büros auf 20 zu beschränken. Eine Idee, die auch andere Fraktionen überzeugte. Am Ende wurde der Beschluss entsprechend abgeändert.

Einen weiteren Kritikpunkt fand die CDU in der Vorgabe für Autostellplätze: Das Konzept fordert pro Wohneinheit einen Parkplatz. „Wir würden den Stellplatzschlüssel gern auf 1,5 erhöhen“, sagte Reinhold Noz. Steinwand kritisierte den Vorstoß als „manische Forderung“ nach immer mehr Parkplätzen.

Angesichts der Topografie müsse man sich beschränken, erklärte Michael Ilk. Denn auch für die geringere Zahl müsse ein Tiefgarage gebaut werden. „Das verursacht natürlich hohe Kosten“, sagte der Baubürgermeister. Stattdessen schlug er vor, dass WBL und Pflugfelder den Anwohnern ein zusätzliches Mobilitätsangebot machen sollten. „Ähnlich sind wir schon beim Baywa-Areal verfahren“, sagte Ilk. „Wenn wir ein Car-Sharing-Angebot machen können, hält das die Kosten im Zaum.“

Die Firma Pflugfelder und die Wohnungsbau Ludwigsburg sind Eigentümer der Flächen. Die Kosten des Wettbewerbs sollen entsprechend der Anteile umgelegt werden. Während das private Unternehmen dazu verpflichtet wurde, 20 Prozent der Wohnungen als preisgünstige anzubieten, lautet der Auftrag für die WBL, einen Anteil von 30 Prozent als Sozialwohnungen zu realisieren.



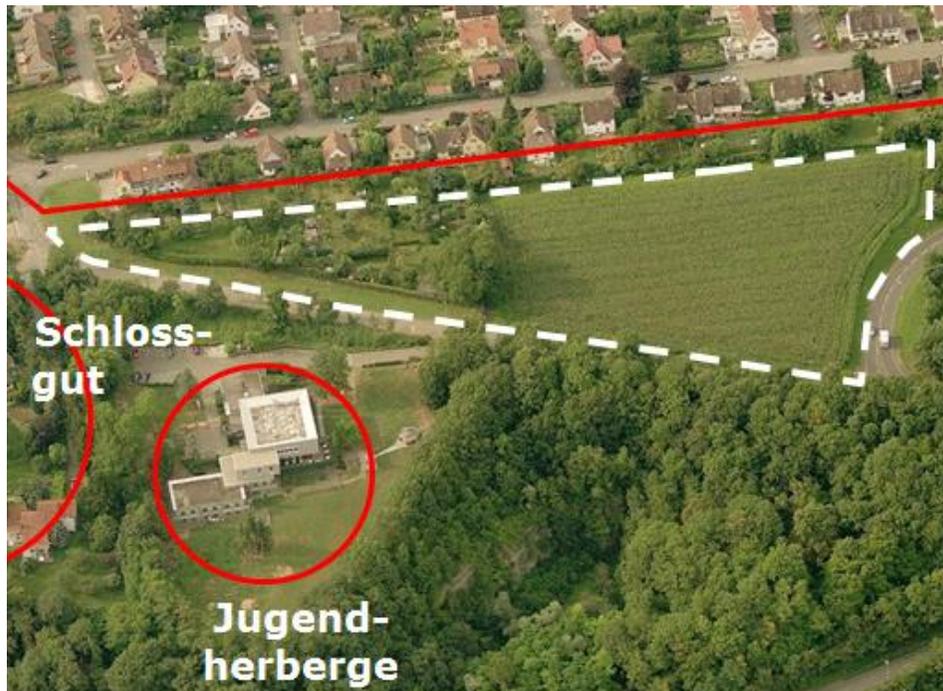
Auf dieser Freifläche am Rand des Schloßlesfelds im Bereich Gämsenbergstraße und Neckarstraße sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Bauherren sind Pflugfelder Immobilien und die Wohnungsbau Ludwigsburg.

Foto: Ramona Thells



Aufgabe | Erweiterung Stadtraum

- Anschluss an bestehende kleinteilige Bebauung
- Umgang mit der Siedlungskante
- Einbindung solitärer baulicher Nutzungen
- Quartier mit eigener städtebaulicher Identität entwickeln





Aufgabe | Einbindung Landschaftsraum

- Lage am grünen Ring, einer wichtigen gesamtstädtischen Freiraumverbindung
- Einbettung in die Topographie & Optische Fernwirkung
- Landschaftsprägende Gehölze
- Kleinklimatische Auswirkungen





Aufgabe | Städtebauliche Gestaltung & Wohnungsangebot

- Baukonzept für **Mehrfamilienhäuser**
- Städtebauliche Integration; Übergang Bestands- und Neubebauung
- Zielwert **Geschossfläche 9.000 – 12.500 qm**
- Beurteilungsmaßstab: Nutzungsmaß für ein **Allgemeines Wohngebiet**
- Erhalt bzw. Entwicklung von Freiflächen in ausreichender Größe und hoher gestalterischer Qualität

- Realisierung von mindestens 20% (Pflugfelder Unternehmensgruppe) bzw. 30% (WBL) der Wohnfläche als **preisgedämpfte Wohnungen** nach Fair-Wohnen- Modell/ Landeswohnraumförderprogramm
- Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen



LUDWIGSBURG

Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

- Auslober:  LUDWIGSBURG  WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG  **PFLUGFELDER.**
MENSCHEN. WERTE. IMMOBILIEN. SEIT 1972.
- 20 teilnehmende Architekturbüros (18 abgegeben)

WKV-Beschluss
Planungskonkurrenz
Wohnbauentwicklung
Gämsenberg
12/2017

Durchführung des
Realisierungswett-
bewerbs
2018

- Städtebau
- Architektur
- Bauherren als Auslober

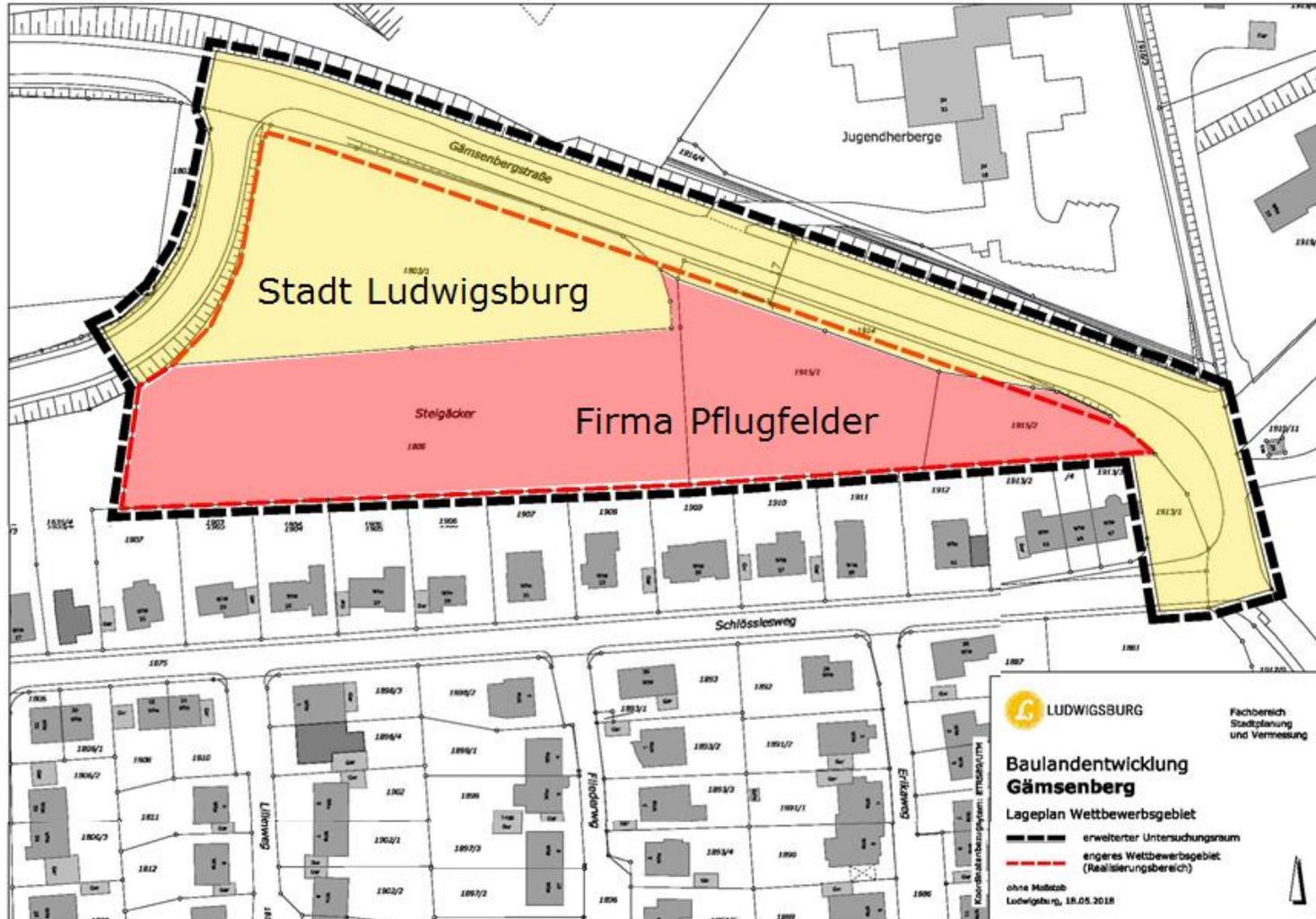
Durchführung B-Plan-
Verfahren
2019-2020

Baugebiet Gämsenberg
„all-in-one“

➔ Beschleunigung der
Wohnraumbereitstellung



Eigentum der Flächen und Wettbewerbsgebiet



Wettbewerbsergebnisse



3. Preis | PLAN FORWARD, Stuttgart

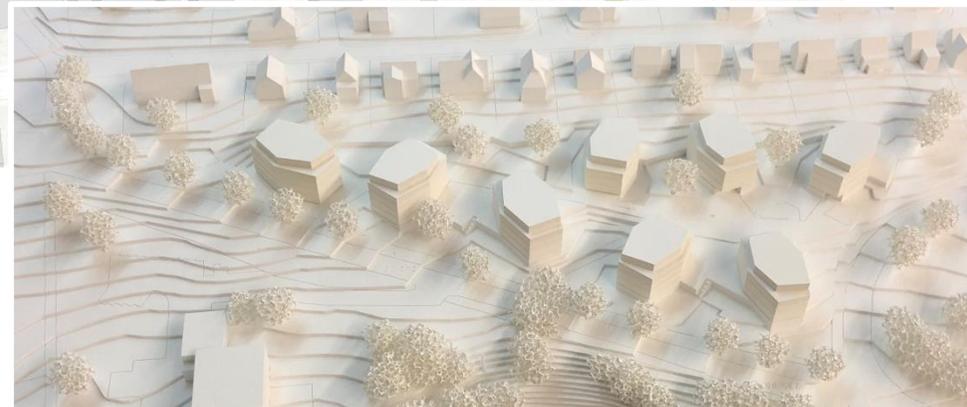
- Einstreuung viergeschossiger Baukörper mit Staffelgeschossen (4-Spänner)
- Polygonale Baukörper als Wohninseln, die sich in freier Anordnung in die Topografie einfügen mit zentraler Erschließungsspanne in Ost-West-Richtung
- Großer Eingriff in Topographie, Sichtbeziehungen nicht optimal, keine Abstufung



Lageplan



Ansicht West



Modell

3. Preis | Steimle Architekten, Stuttgart

- Homogene, fast teppichartige, durchgängige 4-geschossige Gebäudestruktur
- Übernahme der Körnigkeit aus der Bestandsbebauung
- Berücksichtigung von Blick-und Sichtachsen, zentrale Erschließungsspanne
- Geringe Abstände, hoher Erschließungsaufwand, teilw. unwirtschaftliche Grundrisse



Lageplan



Ansicht Ost



Modell

1. Preis | Freivogel Mayer Architekten, Ludwigsburg

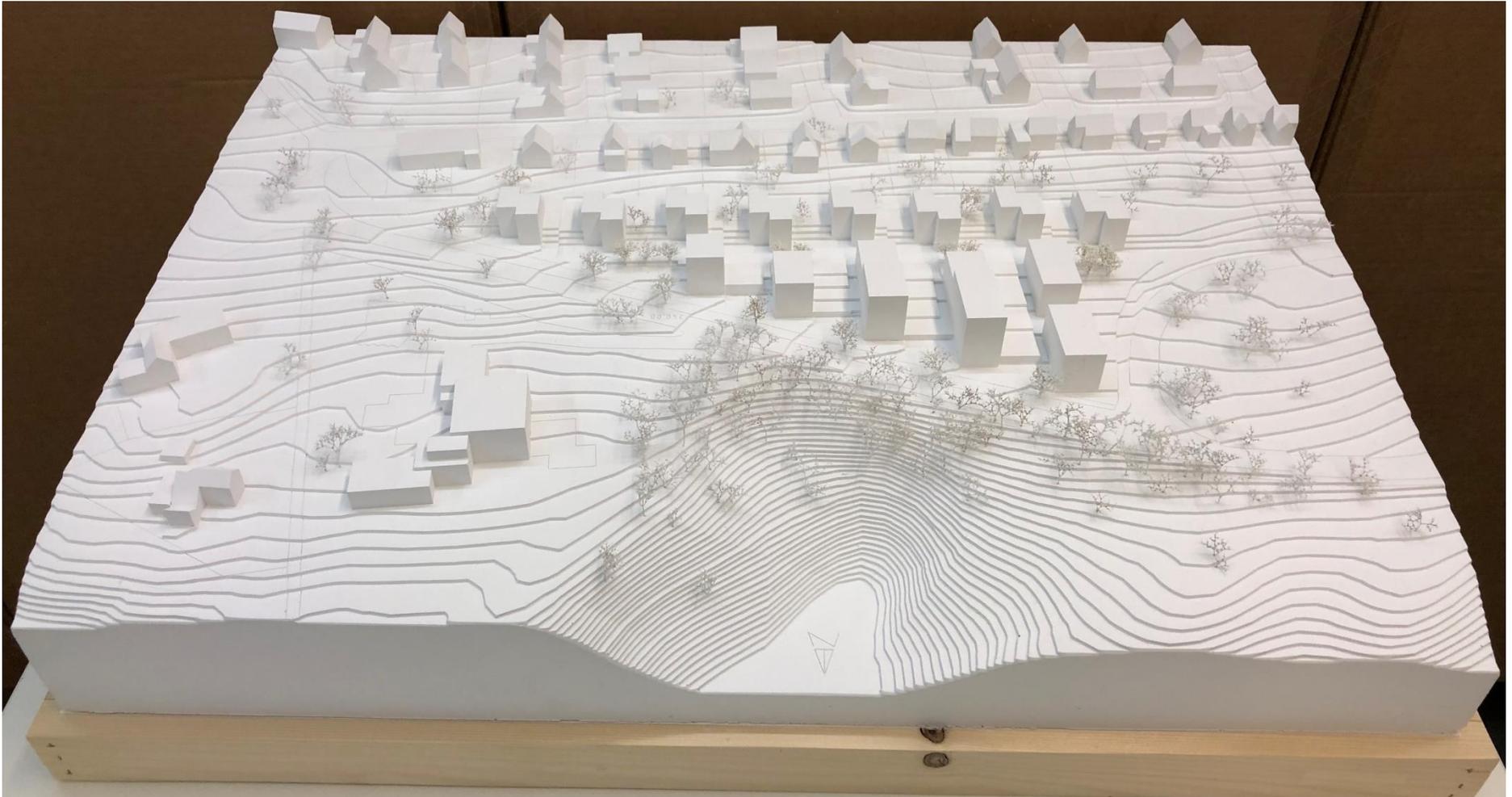
- Klares und einfaches städtebauliches Konzept mit zwei unterschiedlichen Typologien
- Sehr guter Übergang zur Bestandsbebauung am Schloßlesweg
- 2-Spänner mit Doppelhauscharakter im Süden (3 Geschosse, abgestaffelt), 2-3-Spänner im Norden mit bis zu 2-5 Geschosse
- Zentrale Erschließungsachse in Ost-West-Richtung



Lageplan

1. Preis | Freivogel Mayer Architekten, Ludwigsburg

- GRZ oberirdisch 0,25
- GFZ 0,89
- Geschossfläche 10.598 m²
- BGF gesamt 15.757 m²
- BGF Pflugfelder 7.890 m²
- BGF WBL 7.867 m²



Modell

- Baukörper erlauben gute Sichtverbindung in das Neckartal (auch für Bestand)
- Tiefgaragen (WBL + Pflugfelder) über die Gämsenbergstraße erschlossen



Sichtachsen, Klimawirksame Freikorridore



Erschließungssituation



Ansicht West

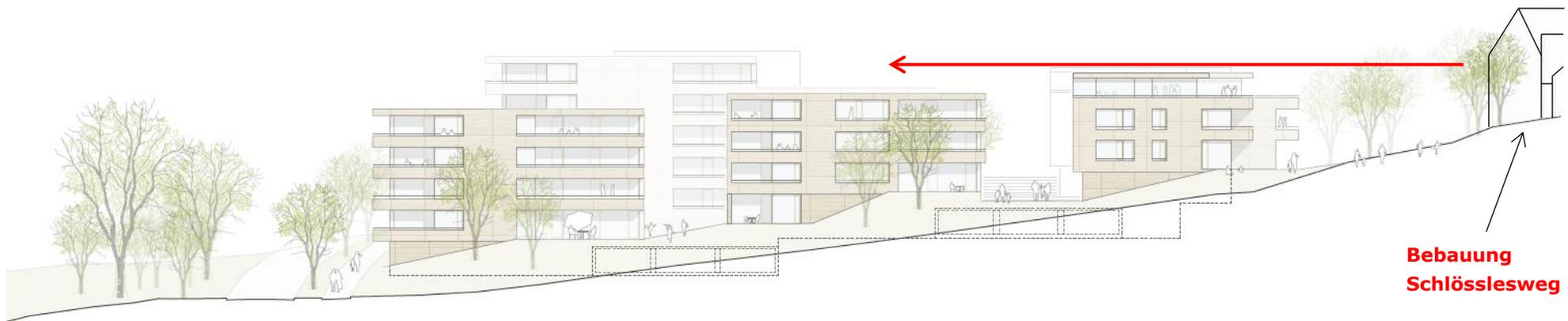
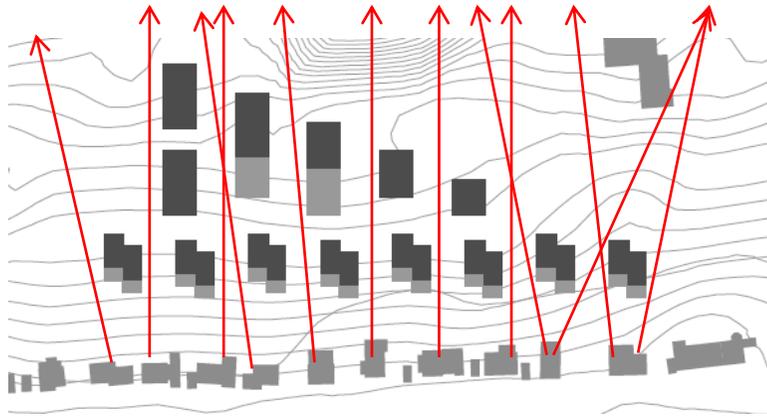
- Die als 2-Spänner Südwohntypen haben die Vorteile von Doppelhäusern mit 3-seitig belichteten Geschosswohnungen
- Ost-west ausgerichtete 2- und 3-Spänner mit durchgesteckten Grundrissen und Privatgärten im EG, Überarbeitungsbedarf Grundriss (z.B. Anordnung Balkone)



Grundriss Regelgeschoss

Gegenüberstellung Sicht- und Blickachsen

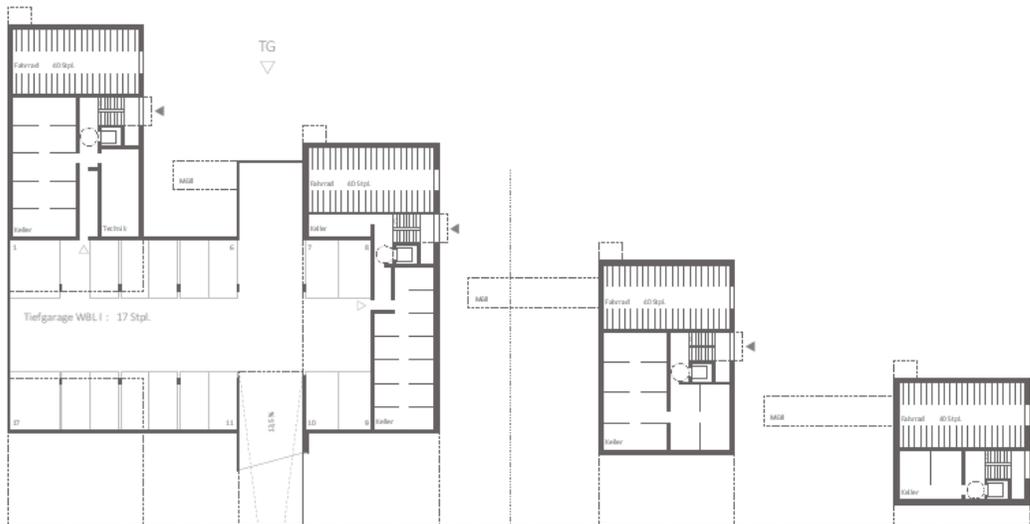
- 1. Preisträger mit den besten Sicht- und Blickachsen für die Bestandsbebauung in das Neckartal
- Größtmögliche Rücksicht im Umgang mit den Bewohnern des Schlossleswegs



**Bebauung
Schlosslesweg**

Ansicht Ost

Tiefgarage – Entwurf Freivogel Mayer Architekten



Grundriss Ebene 0 | 1/200

- Freiraum- und flächenschonende Tiefgaragen
- Jedes Haus über TG erschlossen



Ansichten/Schnitte – Entwurf Freivogel Mayer Architekten



Detailansicht Fassade



Ansicht Nord von der Gämsenbergstraße mit Blick nach Süden



Schnitt durch Erschließungsspanne mit Blick nach Norden

Städtebauliche Wirkung – Visualisierung Entwurf Freivogel Mayer Architekten



Blick von der Neckarstraße in Richtung Osten

Überarbeitungsempfehlungen 1. Preis | Freivogel Mayer Architekten (Auszug)

- Untersuchung in Abstimmung mit den Auslobern, ob der Entwurf **maßvoll verdichtet** werden kann
- **Überarbeitung der Grundrisse** (insb. 3-Spänner) im Bereich der Erschließung und der Freiflächen, Berücksichtigung von Höhenversprüngen
- Präzisierung des **Grün- und Freiraumkonzepts**
- Erarbeitung eines **integrierten Mobilitätskonzepts** entsprechend der Auslobung
- **Integration der geplanten Bushaltestelle** an der Neckarstraße in das Wegekonzzept
- **Überarbeitung Realteilung:** Aufteilung aufbauend auf dem vorgeschlagenen Planentwurf

Resümee

- Mit dem Siegerentwurf liegt eine **sehr hochwertiges städtebaulich-architektonisches Konzept** vor (Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung, Entwicklung eines attraktiven neuen Quartiers mit hoher Freiraumqualität etc.)
 - > sehr gute Grundlage für die weiteren Planungen
 - > **sehr erfolgreiches Wettbewerbsverfahren!**

Weiteres Vorgehen

- **Verhandlungen mit den Preisträgern**
- **Verhandlungen** über Überarbeitungsbedarfe im Detail
- Einigung über die **Bodenordnung**
- Durchführung eines **Bebauungsplanverfahrens**

Baumfällungen auf Grundstück Flst. Nr. 1915/1

Situation ALT 03.03.2015



Situation NEU 19.02.2019



Situation aus Sicht der Verwaltung

- **Verwaltung hatte vorab keine Kenntnis** von den Baumfällungen am 18.02.2019.
- Vereinbart war, dass **nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses die Möglichkeiten eines Baumerhalts und einer Integration der bestehenden Bäume geprüft werden** sollen.
- **Nachbearbeitungsempfehlungen des Preisgerichts** (25.01.) beinhalten eine Überarbeitung/ vertiefte Betrachtung des Grünkonzepts und der privaten Freibereiche
-> Diese Nachbearbeitung ist noch nicht erfolgt!
- Grundsätzlich kann die Verwaltung aktuell **Baumfällungen auf Privatgelände nicht verhindern.**
-> hierfür wäre eine **Baumschutzsatzung** erforderlich