



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Wirtschaftsförderung

Sachbearbeitung:

Di Franco, Vanessa

Datum:

14.06.2023

VORL.NR. 126/23

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	06.07.2023	ÖFFENTLICH

Betreff: W&W-Areal - Auslobung eines Realisierungswettbewerbs

Bezug SEK:

Bezug:

Anlagen: 1 – Übersichtsplan Wettbewerbsgebiet

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat unterstützt die Auslobung des Realisierungswettbewerbs „W&W-Areal“ sowie die Inhalte der Aufgabenstellung, die Grundlage des neu zu schaffenden Planungsrechts werden sollen.

Sachverhalt/Begründung:Für die eilige Leserschaft

Nach Fertigstellung des W&W-Campus auf Kornwestheimer Gemarkung werden die Gebäude der W&W AG auf der Ludwigsburger Seite für eine Nachnutzung freigegeben. In einem Realisierungswettbewerb, der unter Begleitung der Stadt Ludwigsburg durch die WHS ausgelobt wird, soll ein passender Entwurf für die weitere Planung gefunden werden.

Hintergrund

Durch die Verlagerung des Konzernsitzes auf den neu entstandenen W&W-Campus in Kornwestheim werden die Ludwigsburger Flächen frei. Bereits seit einiger Zeit ist der Konzern daher mit der Stadtverwaltung sowie dem Gemeinderat im Gespräch, um eine adäquate Nachnutzung zu finden. Seit Beginn der Projektentwicklung haben sich die Rahmenbedingungen immer wieder verändert – insbesondere durch die von der Coronapandemie ausgelöste Stärkung des Home Office und die damit verbundene Reduktion der benötigten Büroflächen. Der Wunsch der Stadt Ludwigsburg war es dennoch, einen hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen zu erhalten bzw. neu zu entwickeln, auch wenn Büroflächen als nicht-störende Gewerbenutzung stark unter Druck geraten sind. Dies erforderte

eine intensive Auseinandersetzung mit den beiderseitigen Bedarfen und war hilfreich, um ein funktionierendes Nutzungsgemenge als Grundlage für die weitere Projektentwicklung zusammenzustellen. Dabei war und ist es immer Prämisse, ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, das nicht nur in sich funktioniert, sondern einen Mehrwert für die Südstadt bietet – sowohl in der gestalterischen Qualität als auch in der Zusammenstellung der angedachten Nutzungen. Darüber hinaus ergibt sich durch die Neugestaltung die Chance, den südlichen Stadteingang Ludwigsburgs zu qualifizieren. Diese herausfordernde Aufgabe soll nun in einem Realisierungswettbewerb bearbeitet werden.

Der Konzern hat sich von Beginn an offen gezeigt, ein konkurrierendes Planungsverfahren zu ermöglichen, um die Gebäude, sowohl im Bestand als auch im Neubau, hochwertig und architektonisch herausragend zu gestalten. Die W&W AG beabsichtigt daher, durch ihre Tochterfirma Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) einen architektonisch-städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das freiwerdende Ludwigsburger W&W-Areal auszuloben.

Rahmenbedingungen des Wettbewerbs

- Ausloberin ist die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS), in Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Die Kosten des Verfahrens trägt vollumfänglich der Vorhabenträger.
- Der Realisierungsteil umfasst das gesamte Grundstück der W&W AG, d.h. den Bereich zwischen Wüstenrot-, Hohenzollernstraße, Gemarkungsgrenze und Bahnlinie. Ein Ideenteil soll Visionen für einen neuen Bahnhof (Schusterbahn), verbunden mit einer neuen Fuß- und Radwegebrücke über die Bahntrasse sowie den Grünen Ring im südlichen Bereich des Grundstücks aufzeigen.
- Teilnahme von ca. 20 eingeladenen renommierten Architekturbüros, die gemeinsam von W&W, IBA´27 und Stadtverwaltung ausgewählt wurden
- Aufnahme des Projektes in das IBA´27-Netz und Teilnahme entsprechender Vertreter*innen an der Wettbewerbs Vorbereitung und dem Preisgericht
- Begleitende Bürgerinformation und Möglichkeiten des Einbringens von Impulsen für die weitere Projektentwicklung
- Teilnahme der Verwaltung, des Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats sowie einzelner Vertreter*innen des Gemeinderates am Preisgericht

Inhalte der Aufgabenstellung

Übergeordnete städtebauliche und freiraumplanerische Ziele

Die Entwicklung des W&W-Areals bietet die große Chance, den südlichen Stadteingang aufzuwerten und neu zu gestalten. Folgende Aspekte sind dabei von besonderer Bedeutung:

- Erhalt des stadtbildprägenden Hochhauses L6, das als Landmark sowohl für die Stadt aber auch den Konzern einen Identifikationspunkt darstellt und die Entwicklung eines schlüssigen Nachnutzungskonzeptes unter Einbeziehung von Wohnanteilen
- Möglicher Erhalt übriger Gebäude unter der Bedingung eines schlüssigen Nachnutzungskonzeptes
- Berücksichtigung des übergeordneten Konzeptes des Grünen Rings
- Öffnung des bisher geschlossenen Stadtbausteins und entsprechend qualitätsvolle Freiraumgestaltung, ggf. mit Entsiegelung
- Schaffen von neuen, öffentlich nutzbaren Fußwegeverbindungen sowie Gestaltung eines neuen Quartiersplatzes als „Gelenk und Anknüpfungspunkt zum Umfeld“
- Die Geschossfläche der neuen Bebauung wird aufgrund der veränderten Nutzung um etwa 10% im Vergleich zum Bestand verringert. Die Nutzung des Areals für u.a. Wohnnutzungen ist dies notwendig, um ein qualitativvolles Umfeld gestalten zu können.

Geplante Nutzungsmischung

Ziel ist es, ein attraktives, gemischt genutztes urbanes Quartier in einem für den Stadtteil ausgewogenen Verhältnis zu entwickeln:

- Die oben erwähnten Änderungen der Rahmenbedingungen in Hinblick auf Büronutzungen erfordern eine Anpassung der Nutzungsstruktur im Hochhaus. Ein Erhalt kann nur durch eine teilweise Umnutzung hin zum Wohnen ermöglicht werden. Das Hochhaus L6 soll eine Nutzungsmischung von ca. 77% Wohnen und 23% gewerblichen Nutzungen aufweisen. Das Wohnen im Umgriff eines Störfallbetriebes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens thematisiert werden.
- Das nördlich anschließende Kernareal soll in einem Verhältnis von ca. 70% gewerblichen Nutzungen zu 30% Wohnen entwickelt werden, um dennoch eine angemessene Mischung zu erreichen. Gewerbliche Nutzungen sind dabei insbesondere aus Sicht der Stadtentwicklung notwendig und hier bereits vorhanden.
- Insgesamt sind folgende Nutzungen auf dem Areal vorgesehen:
 - o Wohnen (unterschiedliche Wohnformen, 30% geförderter Wohnraum),
 - o Gewerbe (nicht störend),
 - o Boardingwohnen,
 - o Nahversorgung,
 - o Gastronomie,
 - o Fitness, Arztpraxen,
 - o Pflegeeinrichtungen,
 - o Kindertagesstätte

Nachhaltigkeit

Mit der Neugestaltung des Areals soll ein Vorbild für eine CO₂-neutrale, resiliente und ressourcenschonende Quartiersentwicklung in der Region Stuttgart geschaffen werden. Dies umfasst folgende Aspekte:

- eine DGNB-Gold-Zertifizierung als Mindestansatz sowie
- ein ressourcenschonender und zeitgemäßer Umgang mit bestehender Bausubstanz insbesondere in Hinblick auf Kreislaufwirtschaft und graue Energie

Mobilität

Mit der Quartiersentwicklung sollen nachhaltige Mobilitätsformen gestärkt werden:

- Dies beinhaltet eine Einbeziehung der Planung des Radschnellwegs Bietigheim-Stuttgart in die Planung und damit eine optimale Anbindung an das überregionale Radverkehrsnetz.
- Um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden bzw. zu minimieren, soll ein reduzierter Verkehrsansatz gewählt und ein Mobilitätskonzept erstellt werden.
- Darüber hinaus sollen ein möglicher Bahnhof und eine damit verbundene Querung der Bahntrasse als Ideenteil im Wettbewerb (ohne Wertung) Berücksichtigung finden.

Weiteres Vorgehen

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für das Verfahren ist eine regelmäßige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Vorhabenträger vorgesehen. Zunächst soll in einer Auftaktveranstaltung, die aktuell terminiert wird, der Ablauf und die Wettbewerbsaufgabe fokussiert werden. Stehen die Ergebnisse fest, bekommt die Öffentlichkeit die Möglichkeit diese zu sichten und Impulse für die weitere Überarbeitung zu geben. Zwei Mitglieder des Stadtteilausschusses erhalten darüber hinaus die Möglichkeit, am Preisgericht teilzunehmen.

Projektablauf

Der zeitliche Ablauf für das Projekt sieht vor, den Wettbewerb noch im Juli zu beginnen. Die Jurysitzung und damit Entscheidung über den/die Preisträger ist für Anfang 2024 vorgesehen, eine Überarbeitung kann sich dann anschließen. Die Ergebnisse dienen dann als Grundlage für die Schaffung neuen Planrechts, die im Laufe des Jahres 2024 begonnen wird. Hierfür muss mit einer Verfahrensdauer von mindestens zwei Jahren, ggf. auch länger, gerechnet werden. Die Realisierung ist für die folgenden Jahre geplant, mit einer Fertigstellung kann frühestens 2028 gerechnet werden.

Unterschriften:

gez.

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR	
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				

Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, R05, 13, 23, 60, 63, 65, 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN