

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 15.09.2020

Betreff:

Städtebauliche Entwicklung im Bereich der Stauffenbergstrasse 26-32 - Ausschreibungstext für eine Mehrfachbeauftragung und weiteres Vorgehen

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage 1: Lageplan Wettbewerbsgebiet
Anlage 2: Entwurf Ausschreibungstext mit Stand 17.08.2020

Beschlussvorschlag:

Der Durchführung des Wettbewerbs auf der Grundlage der in der Sachdarstellung ausgeführten Rahmenbedingungen wird zugestimmt.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	13.10.2020	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Wohnungsbestand der vor rd. 100 Jahren in Kornwestheim gegründeten Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist einer der wesentlichen Eckpfeiler des Angebots an vergleichsweise preisgünstigem Wohnraum in Kornwestheim. Mit dem Ziel der Verbesserung des Angebots hat die Bezirksbaugenossenschaft in den vergangenen Jahren in enger Zusammenarbeit mit der Stadt zahlreiche Projekte unterschiedlicher Zielrichtung und Größenordnung umgesetzt. Dabei ging es sowohl um Gebäudesanierungen und größere Einzelbauvorhaben als auch Quartiersentwicklungen. Zusätzlich zur Sicherung bzw. dem Ausbau des Bestands an preisgünstigen Wohnungen aus städtebaupolitischer Sicht entscheidend ist, dass mit der Umsetzung dieser Projekte auch im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet und damit vorhandene Grundstückspotenziale im Bestand sinnvoll genutzt werden konnten.

Auch das Grundstück der Bezirksbaugenossenschaft in der Stauffenbergstrasse 26-32 bietet rein platzräumlich grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich. Mit dem Ziel möglichst vielfältige und städtebaulich überzeugende Vorschläge für eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück zu finden, hat der Gemeinderat in der Sitzung des AUT am 09.07.2019 die Verwaltung damit beauftragt, gemeinsam mit der Bezirksbaugenossenschaft einen Ausschreibungstext für einen Planungswettbewerb für den Bereich der Stauffenbergstrasse 26-32 auszuarbeiten und diese dann dem Gremium zum Beschluss vorzulegen. Der Entwurf des Ausschreibungstextes mit dem Teil A „Allgemeine Verfahrensbedingungen“ und Teil B „Beschreibung der Aufgabe“ ist der Vorlage in der Anlage beigefügt. Vertreter der Bezirksbaugenossenschaft werden in der Sitzung anwesend sein und gegebenenfalls für Fragen zur Verfügung stehen.

Auftraggeber, teilnehmende Büros, Verfahren und Zeitplan (Teil A der Ausschreibung)

Auftraggeber und Kostenträger des als Mehrfachbeauftragung vorgesehenen Planungswettbewerbs ist die Bezirksbaugenossenschaft. Das Verfahren ist als nicht-offener Wettbewerb außerhalb der Richtlinien für Planungswettbewerbe RWP 2013 konzipiert und wird im Auftrag der Bezirksbaugenossenschaft betreut vom Büro Wick und Partner, Stuttgart.

Folgende Büros haben in Abstimmung zwischen der Bezirksbau und der Verwaltung ihre Teilnahme am Wettbewerb zugesagt:

- Bloss/Keinath, Winterbach
- bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, München
- BWK Architekten GmbH, Stuttgart
- ORANGE BLUE bildung solutions GmbH & CO Kg, Stuttgart
- Peter W. Schmidt Architekten GmbH, Pforzheim

Vergleichbar dem Wettbewerbsverfahren für den Bereich Nördlich Zügelstrasse vorgesehen ist, die Wettbewerbsbeiträge von einer Jury aus Fach- und Sachjuroren bewerten zu lassen.

Als Fachjuroren vorgeschlagen werden:

- Prof. Dr. Thomas Jocher, Architekt und Stadtplaner, München
- Dipl.-Ing. Elke Reichel, Architektin, Stuttgart
- Erster Bürgermeister Daniel Gühler, Stadt Kornwestheim

Als Sachjuroren vorgeschlagen werden

- Oberbürgermeisterin Ursula Keck, Stadt Kornwestheim
- je ein Vertreter der Fraktionen des Gemeinderats der Stadt Kornwestheim
- Rene Rhein, Technischer Vorstand, Bezirksbaugenossenschaft
- N.N., Kaufmännischer Vorstand, Bezirksbaugenossenschaft
- Rolf Bittlingmaier, Aufsichtsratsvorsitzender Bezirksbaugenossenschaft
- Jochen Zeltwanger, Aufsichtsrat, Bezirksbaugenossenschaft

Eine Zustimmung des Gemeinderats zum Ausschreibungstext unterstellt kann mit dem Verfahren noch in diesem Jahr begonnen werden. Anstelle der Durchführung eines Kolloquiums sollen inhaltliche Fragen der Teilnehmer zur Ausschreibung ausschließlich schriftlich beantwortet werden.

Die Arbeiten müssen bis 19.02. (Pläne) / 26.02. (Modell) anonymisiert eingereicht werden. In einem weiteren Schritt erfolgt dann ab Ende Februar die Vorprüfung durch das Büro Wick & Partner. Die Jurysitzung zur Beurteilung der Arbeiten ist für Ende April (KW 16 / KW 17) vorgesehen.

Die eingegangenen Entwürfe mit der entsprechenden Empfehlung der Jury sollen dann dem Gemeinderat vorgestellt werden. Ziel des Verfahrens ist es, dem Gemeinderat auf der Grundlage alternativer Entwurfsansätze die Möglichkeit zu geben, über eine an dieser Stelle verträgliche Entwicklungsplanung zu entscheiden und in einem Folgeschritt das für die Umsetzung des Vorhabens notwendige Bebauungsplanverfahren einzuleiten und durchzuführen.

Städtebauliche Situation und mögliche Bebauung (Teil B der Ausschreibung)

Die städtebauliche Situation an der Gemarkungsgrenze zu Stuttgart kennzeichnet sich durch die Hochhäuser östlich der Stauffenbergstrasse sowie die unterschiedlichen individuellen Wohnformen im Norden, Westen und Süden des Plangrundstücks. Im Osten schließt sich auf Gemarkung Stuttgart landwirtschaftliche Nutzung an.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Bezirksbaugenossenschaft in der Stauffenbergstrasse 26-32 (Flst. 2695) und hat eine Größe von rd. 10.000qm. Die beiden auf dem Grundstück vorhandenen Wohngebäude aus den Jahren 1972/73 mit insgesamt 120 Wohneinheiten weisen zwischen 6 und 9 Geschossen auf. Die Bestandsgebäude erreichen entsprechend der Geschossigkeit Höhen von 17 – 26 m. Dieser Gebäudebestand auf dem Grundstück ist zu erhalten.

Ziel des Wettbewerbs ist es, eine optimale Konzeption zur Ergänzung des Gebäudebestands auf dem Grundstück zu finden. Die Neubebauung soll sich dabei in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen, gleichzeitig aber einen neuen städtebaulichen Akzent am Markungsrand setzen.

Im Rahmen des Wettbewerbs überplant werden soll der derzeit mit einer oberirdischen, begrünten Parkieranlage mit 120 Stellplätzen bebaute nordöstliche Teilbereich des Grundstücks. Dabei darf die **maximale Gebäudehöhe** von 26 m über Gelände aufgrund bestehender Einschränkungen durch den Flugplatz Pattonville nicht überschritten werden. Für die Neubebauung zwingend vorgegeben ist ein begrüntes Flachdach.

Das im Wettbewerb formulierte **Nutzungsprogramm** sieht in Ergänzung der in den Bestandsgebäuden vorhandenen vorwiegend größeren Wohneinheiten mit 3-4-Zimmer-Wohnungen einen Schwerpunkt in der Schaffung einer größeren Anzahl kleinerer Wohneinheiten in Form von 1-2-Zimmer-Wohnungen. Als Vorgabe wird folgendes Wohnungsgemenge angegeben:

	Größe Wohnfläche	Anteil Anzahl am Wohnungsgemenge
1-Zimmer-Wohnung	ca. 25 – 40 m ²	20%
2-Zimmer-Wohnung	ca. 40 – 55 m ²	40%
3-Zimmer-Wohnung	ca. 60 – 80 m ²	30%
4-Zimmer-Wohnung	ca. 80 – 95 m ²	10%
Wohngruppen	ca. 95 m ²	ergänzend nach Konzept

Ergänzend hinzu kommt die Wettbewerbsvorgabe, zur Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen Vorschläge für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche (genossenschaftlicher Treffpunkt, Nachbarschaftscafé, etc.) in dem neuen Gebäude zu erarbeiten.

Baukonstruktiv liegt der Schwerpunkt auf den Gestaltungs- und Konstruktionsvorschlägen zur Fassade. Fassadenbegrünung und der Einsatz und die Integration von Energieelementen werden ausdrücklich begrüßt.

Als **Stellplatzschlüssel** für den Neubau vorgegeben ist 1 Stellplatz / WE. Die im Bestand vorhandenen Stellplätze sind zusätzlich zu erhalten oder bei Überplanung an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlicher Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe ist die Entwicklung von Vorschlägen zur Bereitstellung von Verkehrsmitteln des Umweltverbunds oder weiterer alternativer Angebote (Car-Sharing-Fahrzeug, Ladesäulen, überdachte Fahrradabstellplätze, Lastenräder, etc.) auf dem Grundstück.

Auch in Bezug auf den Bereich **Freiflächen und Klimaschutz** sind in der Ausschreibung klare Vorgaben formuliert. So sollen auch im Bereich der Freiflächen Qualitäten entwickelt werden, die gleichermaßen Treffpunkte und Rückzugsorte für verschiedene Altersgruppen darstellen (Spielbereiche, Multifunktionsflächen, etc.). Aussagen zum Energiekonzept (unter Berücksichtigung des Anschlusszwangs an das vorhandene Fernwärmenetz) sowie zum Regenwassermanagement werden ebenfalls erwartet.

Zusätzlich zu den von der Bauherrschaft genannten wichtigen Kriterien sind für die Verwaltung von besonderer Bedeutung detaillierte Angaben und Darstellungen der geplanten Fassaden, die Prüfung der Auswirkungen des Neubaus auf die Bestandsbebauung z.B. hinsichtlich der Verschattungswirkung sowie Erläuterungen zu möglichen Energie- und Mobilitätskonzepten. Auch entsprechende Hinweise zur Anwendung des Modells Preiswerter Wohnraum wurden in den Text aufgenommen, da dieses direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmix und die Wohnungsgrößen hat.

Weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung lassen die Vorgaben der Ausschreibung zusammen mit der Auswahl an teilnehmenden Büros ein sowohl vielfältiges als auch qualitativ hochwertiges Ergebnis des Wettbewerbs erwarten.

Selbst wenn es das Verfahren nicht zwingend erfordert ist aus Sicht der Verwaltung und der Bezirksbaugenossenschaft als Auslober des Wettbewerbs der direkte Einbezug des Gemeinderats in das laufende Verfahren wünschenswert. Die Entsendung je eines Vertreters pro Fraktion als Sachjuror in die Wettbewerbskommission trägt sicher zu einem erwünschten breiten Meinungsbild und damit zu einer fundierten Wettbewerbsentscheidung bei. Um den Zeitaufwand für die Mitglieder des Gemeinderats zu minimieren wurde bewusst auf die Durchführung einer Preisrichtervorbesprechung verzichtet.

Für die Vertreter der Fraktionen zwingend wäre die Teilnahme an der Jurysitzung zur Beurteilung der Arbeiten Ende April 2021 (KW 16 oder KW 17).

Im Anschluss an die Jurysitzung erfolgen die Vorstellung der Arbeiten im Gemeinderat sowie die Ausstellung der Arbeiten für die Öffentlichkeit. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Verfahren bis Sommer 2021 abgeschlossen werden kann und so die Grundlagen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens vorliegen.