

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 03.05.2022

Betreff:

Städtebauliche Entwicklung im Bereich Löwengarten und Jakobstrasse -
Ausschreibungstext

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage 1: Entwurf Ausschreibungstext
Anlage 2: Abgrenzungsplan
Anlage 3: Stellungnahme Klimatologie
Anlage 4: Stellungnahme Lärm

Beschlussvorschlag:

Der Ausschreibungstext für die Mehrfachbeauftragung „Löwengarten“ wird beschlossen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.05.2022	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

In der Sitzung des AUT vom 08.02.2022 wurden die Besetzung der Jury sowie die planerische Zielsetzung für die städtischen Grundstücke in der Jakobstraße beschlossen. In der weiteren Folge wurden die Planungsziele sowie die Ergebnisse des klimatologischen Gutachtens in den nun vorliegenden Ausschreibungstext für die Mehrfachbeauftragung eingearbeitet. Der Ausschreibungstext wurde vom Wettbewerbsbetreuer, dem Büro ISA – Internationales Stadtbauatelier – erarbeitet und ist mit dem Auslober, der Fa. Wohnbau Layher GmbH & Co. KG, abgestimmt.

Kernpunkte des Ausschreibungstextes

In Teil A der Ausschreibung der Mehrfachbeauftragung werden die formellen Anforderungen an die Wettbewerbsunterlagen definiert. Aus Sicht der Verwaltung ist es wichtig, dass auch perspektivische Ansichten abgegeben werden, wie unter Ziffer 9.3 gefordert.

Teil B widmet sich den inhaltlichen Vorgaben und Erwartungen des Auslobers. Hierin wird unter anderem betont, dass der ruhende Verkehr unterirdisch in einer Sammel-Tiefgarage untergebracht werden soll. Gemäß den Vorgaben der LBO ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage soll bevorzugt über die Jakobstraße erfolgen, im Falle einer getrennten Entwicklung der privaten und städtischen Flächen ist alternativ eine Ein- und Ausfahrt nur im nördlichsten Grundstücksbereich entlang der Ludwigsburger Straße möglich.

Ein weiteres wesentliches Element der Ausschreibung ist die Einhaltung der Kriterien des Modells „preiswerter Wohnraum“ (Ziffer 11.3). Für das städtische Grundstück wurden die Anforderungen in Bezug auf die Nutzungen gemäß des Beschlusses im Februar-AUT übernommen (seniorengerechtes Wohnen mit möglichst flexiblen Grundrissen, die sich auch für eine Pflege-WG eignen).

Hinsichtlich der übrigen Nutzungen der Gebäude gibt es die Vorgabe, dass im Erdgeschoss entlang der Jakob- und Ludwigsburger Straße keine Wohnnutzung, aber auch kein Einzelhandel, vorgesehen werden kann.

Architektonisch sollen die Entwürfe zwischen den bestehenden Gebäuden vermitteln und gleichzeitig eine hohe Wohnqualität, unter Berücksichtigung der Lärmemissionen des Kreuzungsbereichs, schaffen. Es soll zudem ein gegenüber den gesetzlichen Vorgaben erhöhter energetischer Standard erreicht werden.

Auch die Ergebnisse des klimatologischen Gutachtens sind in den Ausschreibungstext mit eingeflossen. So wird unter Ziffer 11.5 darauf hingewiesen, dass ein möglichst großer, grüner Quartiersinnenbereich zu planen ist und eine mindestens 80cm hohe Überdeckung der Tiefgarage vorgesehen werden muss, die den Verdunstungseffekt der Begrünung und somit die positive, kühlende Wirkung auf das Quartier, befördert. Zudem gilt auch für dieses Quartier der Leitsatz Höhe statt Fläche.

Weiteres Vorgehen

Der Ausschreibungstext soll den vier teilnehmenden Büros unmittelbar nach Beschluss durch den AUT zur Verfügung gestellt werden. Der weitere Zeitplan ist dann wie folgt vorgesehen:

- Ausgabe und Versand der Aufgabenstellung 10.05.2022
- Schriftliche Rückfragen bis 20.05.2022
- Schriftliche Beantwortung der Rückfragen bis 10.06.2022
- Abgabe Pläne 19.08.2022
- Abgabe Modell 26.08.2022
- Jurysitzung 28.09.2022

Nach Vorliegen des Siegerentwurfs muss der Gemeinderat diesen noch als planerische Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren beschließen. Bei optimalem Verlauf des Verfahrens kann mit einem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach der Sommerpause 2023 gerechnet werden.