

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
 Am: 05.04.2022

### Betreff:

Städtebaulicher Wettbewerb "nördlich Zügelstraße" - Wettbewerbsergebnisse und weiteres Vorgehen

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
 Anlage 1: 1. Preis  
 Anlage 2: 2. Preis  
 Anlage 3: 3. Preis

### Beschlussvorschlag:

Der von der Jury mit dem 1. Preis versehenen Entwurf des Architektenbüros Becker + Haindl, Stuttgart, bildet die Grundlage für die Entwicklung des Wohngebiets „Nördlich Zügelstraße“. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Büro Gespräche über die weitere Ausarbeitung und Anpassung des Entwurfs als Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren zu führen.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	05.04.2022	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.04.2022	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Die Stadt Kornwestheim hat für die Entwicklung des Wohngebiets „Nördlich Zügelstraße“ einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Ausschreibungskriterien beschlossen.

Insgesamt haben 12 Büros aus Deutschland und Österreich einen Entwurf abgegeben. Alle Entwürfe konnten gewertet und bewertet werden, da die formellen Kriterien erfüllt wurden. Am 03.02.2022 fand die Jury-Sitzung statt, in der die Arbeiten der Teilnehmer/-innen geprüft und bewertet wurden. Das Preisgericht bestand aus Fachpreisrichter/-innen aus den Disziplinen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung sowie Vertreter/-innen des Gemeinderats und Frau Oberbürgermeisterin Keck als Sachpreisrichter/-innen.

Grundlage für die Jury-Sitzung bildete die Vorprüfung der Entwürfe durch das Büro Kohler Grohe Architekten, das zugleich auch die Begleitung des städtebaulichen Wettbewerbs und die Erstellung der Ausschreibung übernommen hatte.

Die Jury hat einstimmig drei Preise sowie eine Anerkennung vergeben:

1. Preis: Tarnzahl 1009, Architektenbüro Becker + Haindl, Stuttgart
  2. Preis: Tarnzahl 1004, Büro Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg
  3. Preis: Tarnzahl 1001, Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf
- Anerkennung: Tarnzahl 1003, Büro Querfeldeins, Dresden

Die Arbeiten aller teilnehmenden Büros wurden in der Zeit vom 07.02.-17.02.22 im Rathausfoyer öffentlich ausgestellt. Zudem erfolgte die Veröffentlichung der Arbeiten auf der Homepage der Stadt Kornwestheim mit dem Hinweis, dass Anregungen und Stellungnahmen zu den Arbeiten abgegeben werden können. Seitens der Bürgerschaft wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese betrifft die geplante Verkehrserschließung des Gebietes über die Bestandsstraßen. Hier wird großes Konfliktpotential im Hinblick auf den Verkehrsfluss und die Belastung der Anwohner gesehen und eine Anbindung an die Ludwigsburger Straße befürwortet.

Das Verkehrsgutachten zur Entwicklung der Baugebietsfläche geht bei einer Größe von 2,8 ha und einem Orientierungswert von 180 Einwohnern/ha von einer zusätzlichen Belastung von ca. einem Fahrzeug/Minute in der Spitzenstunde aus. Zu den übrigen Zeiten ist die Belastung noch geringer. Daraus ergibt sich für alle Knotenpunkte die Qualitätsstufe B (Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.)

Aufgrund der Reduzierung der Gebietsgröße von 2,8ha auf 2,3ha und somit einer Reduzierung der Wohneinheiten wird die im Gutachten berechnete Verkehrsbelastung geringer ausfallen. Verkehrslenkende Maßnahmen um die Durchfahrt z.B. der Dürerstraße oder der Kirchtalstraße sicherzustellen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

## **Bewertung des Sieger-Entwurfs**

Die Verwaltung hält den Siegerentwurf für eine gelungene Kombination aus städtebaulicher Qualität und einer gut umsetzbaren Planung. Die Jury hat den Entwurf wie folgt bewertet und beschrieben:

„Den Verfassern gelingt es, mit einem klaren städtebaulichen Konzept, die Baukörper um schöne, qualitätsvolle Wohnhöfe anzuordnen, die sich zum Landschaftsraum öffnen und zu nachbarschaftlichen Aktivitäten einladen. Die Erschließung der Gebäude unterstützt die Charakteristik der privaten Wohnhöfe. Die gut proportionierten Gebäudevolumen versprechen ein vielfältig nutzbares Wohnumfeld für unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse für die zukünftigen Bewohner.

Im südwestlichen Bereich des Quartiers wird die Struktur durch vier unterschiedliche Baukörper ergänzt, die einen gut ausdifferenzierten Übergang zu der bestehenden Bebauung im Süden bilden.

Am Schnittpunkt des Quartiers, in welchem die unterschiedlichen Grundstückstiefen aufeinandertreffen, wird ein gut dimensionierter Quartiersplatz angeboten. Dieser ist zugleich Vorplatz des öffentlichen Angebots des Quartiers mit der Kindertagesstätte und einem Sonderbaustein, der sich aufgrund seiner Höhenentwicklung von den umgebenden Gebäuden abhebt und dadurch baulich den Quartiersplatz mit dem sozialen Quartiersgedanken betont.

Die bauliche Struktur bildet die Idee des perforierten, offenen Wohnhofs mit unterschiedlichen Gebäudetypologien ab, die ein differenziertes und vielfältiges Wohnungsangebot bieten. Die vorgeschlagenen Grundrisse sind sehr qualitativ und zeigen, welche verschiedenen Möglichkeiten in den kompakten Gebäudekuben liegen. Einige funktionale Fragen konnten noch nicht abschließend geklärt werden, hauptsächlich in Bezug auf die angebotene Wohnungsmischung, hier bedarf es einer Nachjustierung. Hingegen funktioniert die notwendige Bauabschnittsbildung zur Berücksichtigung des Wohnhauses der Gärtnerei problemlos.

Den Verfassern gelingt es, die komplexe städtebauliche und freiraumplanerische Aufgabe souverän zu lösen mit der Ausbildung eines sensibel in die Umgebung integrierten Quartiers mit differenzierten baulichen Setzungen und Identität stiftenden Freiraumqualitäten.“

Aus Sicht der Verwaltung gibt es keinen Grund, das Urteil der Jury anzuzweifeln. Daher wird empfohlen, den 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs formal zu bestätigen und diesen als Grundlage für die weitere Planung zu beschließen.

## **Privates Grundstück im Plangebiet**

Mit den Eigentümern des privaten Grundstücks ist die Verwaltung im ständigen Kontakt. Grundsätzlich muss die Planung darauf ausgerichtet sein, dass eine Entwicklung dieses Grundstücks zu einem späteren Zeitpunkt und losgelöst von der Bebauung des Gesamt-Areals möglich ist. Der Planentwurf nimmt darauf Rücksicht und ermöglicht dies. Die Grundstückseigentümer haben zuletzt geäußert, dass auch ein zeitnahe Verkauf des Grundstücks eine denkbare Option ist. Die offene Gesprächskultur zwischen Verwaltung und Grundstückseigentümer wird in der Folge weiter aufrechterhalten.

### **Weitere Preisträger**

Der 2. Preis des Wettbewerbes ging an das Büro Holl Wieden Partnerschaft Stadtplaner und Architekten aus Würzburg. Der Entwurf zeigt eine Gartenstadt mit 6 kleingliedrigen Wohn- und Nachbarschaftshöfen, die sich in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum öffnen und sich mit ihm verzahnen. Positiv hervorzuheben ist der gut gelungene Quartiersauftakt im Osten des Plangebiets. Der zentrale Platz in der Mitte der Gesamtanlage überzeugt hinsichtlich seiner Größe und der Randausbildung nicht. Die Lage der Kita am östlichen Rand des Gebietes und der hohe Grad an versiegelten Wegen wurde von der Jury ebenfalls kritisch gesehen.

Der 3. Preis des Wettbewerbes ging an das Büro Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf. Dabei werden im östlichen Plangebiet attraktive Nachbarschaften mit einem davorliegenden grünen Anger vorgeschlagen, der auch als Rigole für das Regenwasser genutzt wird. Im westlichen Plangebiet wird ein großer Wohnhof mit gemeinschaftlichen Wohnformen geplant, dort befindet sich auch der zentrale Quartiersplatz. Die dargestellten Garagrößen unter den Gebäuden scheinen nicht ausreichend.

Die ausführlichen Beschreibungen und die Pläne sind der Anlage beigelegt.

### **Überarbeitungsbedarf des Siegerentwurfs**

Nach einer ersten Prüfung des Entwurfs und unter Berücksichtigung der weiteren Wettbewerbsbeiträge sieht die Verwaltung in verschiedenen Punkten Bedarf, den Siegerentwurf weiterzuentwickeln. So überzeugt die Lösung für den Quartiersauftakt noch nicht gänzlich, hier wurde insbesondere beim zweitplatzierten Entwurf eine bessere Lösung gefunden. Auch muss geprüft werden, ob und wie die Tiefgaragenzufahrten funktionieren können. So ist beispielsweise die Lage der Tiefgarage im östlichen Plangebiet unter den privaten Gärten nicht ideal. Im westlichen Bereich ist zu prüfen, ob eine Zufahrt ausreichend ist für die geplanten Gebäude.

Unklar ist auch noch, wie die Befahrbarkeit der nord-westlichen Bereiche des Gebiets mit Blau- und Gelblicht-Fahrzeugen erfolgt. Herausgearbeitet werden muss auch die Aufteilung von öffentlichen und privaten Freiflächen.

Losgelöst von den entwurfsrelevanten Punkten hat in der weiteren Ausarbeitung der Entwicklung des Quartiers die Bearbeitung von verschiedenen Themen wie des Energiekonzepts, der Beschaffenheit der Wege oder der Ermittlung des tatsächlichen Kita-Bedarfs zu erfolgen.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung wird die Zeit bis zur Sommerpause nutzen, um mit dem Büro Becker + Haindl die Anpassungen an dem städtebaulichen Entwurf zu besprechen. Ziel ist es, nach der Sommerpause einen umsetzbaren Entwurf vorzulegen, den der Gemeinderat dann als Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren beschließen kann.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren können dann die Kriterien zur Bauplatzvergabe ausgearbeitet werden. Dies erfolgt federführend beim Fachbereich 7, Abteilung Liegenschaften. Mit einem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist frühestens im Sommer 2023 zu rechnen. Die Bauplatzvergabe sollte vorher nicht beginnen. Die Erschließungsarbeiten können, je nach Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und der weiteren Fachplanung, im Frühjahr 2024 beginnen, da der Herbst / Winter für die Ausschreibung der Tiefbauarbeiten genutzt werden sollte.