

Dezernat C  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	N
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

## Neuordnung des Kreissparkassenareals (Grabenstraße) - Auslobung der Mehrfachbeauftragung - weiteres Vorgehen

### Beschlussvorschlag

1. Vom aktuellen Projektstand wird Kenntnis genommen.
2. Die Stadt unterstützt und begleitet die von der Kreissparkasse Böblingen durchzuführende Mehrfachbeauftragung zur Neuordnung der Leonberger Direktion in der Grabenstraße als planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan entsprechend der in dieser Sitzungsvorlage beschriebenen Form (Eckdaten, Preisgericht, Terminschiene etc.).
3. Die Fraktionen und Gruppierungen im Leonberger Gemeinderat benennen ihre Vertreter als (stellvertretende) Sachpreisrichter in dem zu bildenden Preisgericht.

### Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
---	---	---	---	

Die Kosten der Standortentwicklung (inkl. Mehrfachbeauftragung) trägt die Kreissparkasse, die Kosten der Bebauungsplanung werden über einen Städtebaulichen Vertrag (noch nicht abgeschlossen) refinanziert.

### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

#### Vorhandene Beschlusslage

In der Sitzung des Gemeinderates am 02. Juli 2019 wurden die Untersuchungsergebnisse einer verkehrlichen Studie zur Entwicklung und Gestaltung der Sonnenkreuzung vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, diese Erkenntnisse in die Mehrfachbeauftragung und den zu erstellenden Bebauungsplan zum Kreissparkassenareal aufzunehmen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. September 2019 über die städtebauliche Neuordnung des Kreissparkassenareals (inkl. des Stellplatzschlüssels von 1,5 Stpl./WE) beraten. In diesem Zusammenhang wurden auch die Ergebnisse eines standortbezogenen Luftschad-

stoffgutachtens vorgestellt. Am 05. Dezember 2019 erfolgte eine vor-Ort Besichtigung des Areals vor dem Eindruck der geplanten Bebauung.

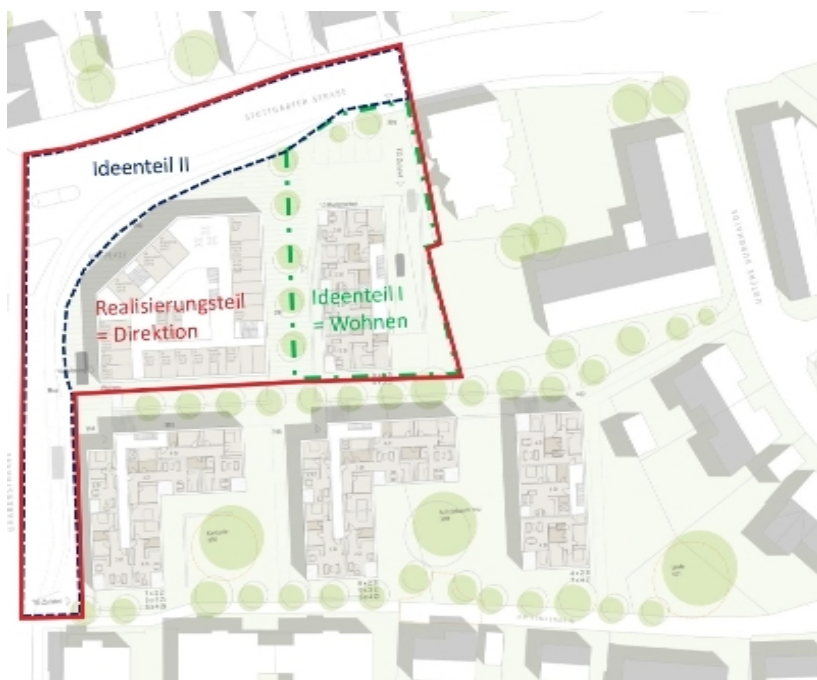
In der Sitzung des Gemeinderates am 03. März 2020 hat der Gemeinderat u.a. beschlossen, im Benehmen mit der Kreissparkasse Böblingen eine Mehrfachbeauftragung für das zentrale Plangebiet des Sparkassenareals auf Grundlage des sog. Planfalls drei (von der Grabenstraße zurückgesetztes Gebäude mit teilweise fünftem Staffelgeschoss auf drei Plangebäuden) durchzuführen. Von der geschaffenen Wohnfläche werden 25% bezahlbarer (Miet-) Wohnraumfläche geschaffen mit einer Mieterwartung von 67% des ortsüblichen Mietpreisspiegels.

#### Zwischenergebnisse aus dem Testentwurf (Ackermann+Raff, 2020)

Geplant ist die Errichtung von insgesamt ca. 70 Mietwohnungen, davon 25 % als Sozialmietwohnungen. Durch das nach Osten zurückgesetzte Gebäude an der Grabenstraße können die Belange des ÖPNV (Bushaltestelle, Radwegführung etc.) angemessen berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist die geplante Verschiebung der Sonnenkreuzung Richtung Süden bereits berücksichtigt. Die Ein- und Ausfahrten der beiden TG (1,5 Stpl./ WE) liegen an den jeweils abgewandten Grundstückskanten und orientieren sich an den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung. Im Hinblick auf den Grünbestand bleiben zwei Großbäume zwingend erhalten, der Erhalt eines weiteren Baumes wird derzeit noch geprüft. Dieser städtebauliche Rahmen ist für die Mehrfachbeauftragung planerisch gesetzt.

#### Eckdaten der Mehrfachbeauftragung

Gegenstand des Planungsgutachtens ist die Bauwerksplanung für die neue Direktion der Sparkasse (Realisierungsteil) sowie der Wohnungsbau auf dem östlich anschließenden Grundstücksteil (Ideenteil I). Weiterhin erwartet der Auslober Vorschläge für die Gestaltung des Straßenraums (Ideenteil II). Nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Grundstückssituation. Die heute noch in Betrieb der Kreissparkasse befindlichen Gebäude werden abgerissen und die Direktion in ein Interimsquartier verlagert.



Quelle: Ackermann + Raff GmbH & Co.KG (Abgrenzungsplan)

Im südlichen Teil des Grundstücks sind drei Baukörper für neuzubauenden Geschosswohnungsbau eingezeichnet. Diese Baukörper sind das Ergebnis einer vor der Planungskonkurrenz durchgeführten Studie und im Wettbewerb als bauliche Nachbarschaft zu betrachten.

Als inhaltliche Grundlage für die Ausschreibung des Planungsgutachtens, insbesondere den Neubau der Direktion, wurden mit der Kreissparkasse Böblingen die nutzerspezifischen Anforderungen in einem Anforderungsprofil zusammengefasst.

Um den öffentlichen Raum hochwertig und nutzerfreundlich auszubilden, soll die vorhandene Grünstruktur gesichert und qualitativ ausgebaut werden. Ökologie soll dabei umfassend und langfristig eine Rolle spielen. So sind beispielsweise auch zukunftsfähige Lösungsansätze im Bereich der Mobilität erwünscht und in den Entwurf einzubinden.

Der Auftraggeber legt besonderen Wert auf die städtebauliche Einbindung sowie die gestalterische Qualität der Gebäude. Da es sich bei der Nutzung um ein Vertriebsgebäude sowie um klassische Wohnungen handelt, müssen die Gebäude die heutigen sowie die zukünftigen Anforderungen in ihrer Funktion abdecken können. Dies bedingt ein hohes Maß an Flexibilität für die dort untergebrachten Nutzungen.

Zusammenfassend werden folgende Beurteilungskriterien der Beurteilungskommission festgelegt:

- Städtebauliche Einbindung und Erscheinungsbild
- Erfüllung des Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen (Realisierungsteil)
- Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen
- Architektonische Gestaltung, u. a. gestalterische sowie innen- und außenräumliche Qualität
- Äußere Erschließung (Bushaltestelle, TG-Zufahrt, Zugangssituation Haupteingang etc.)
- Innere Erschließung (Organisation Kunden- und Vertriebscenter etc.)
- Anzahl und Qualität der Arbeitsplätze
- Wirtschaftlichkeit, u. a. im Sinne der Flächenökonomie
- Erschließungskonzeption sowie Flächenkonzeption Mietflächen (Wohnen, Büro)
- zukunftsgerichtete und effiziente Energiekonzeption.

Die Reihenfolge der oben aufgeführten Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

#### Organisation und Durchführung der Mehrfachbeauftragung

Die Planungskonkurrenz wird in Form eines Planungsgutachtens mit Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die RPW 2013 § 3 (3) „Nichtoffener Wettbewerb“ durchgeführt. Die Bearbeitung der Aufgabe erfolgt in offener und kooperativer Form.

Eine Mehrfachbeauftragung auf Grundlage der HOAI ermöglicht parallele Planungsaufträge und alternative Lösungsvorschläge. Die beauftragten Büros erhalten alle ein Bearbeitungshonorar. Die Kosten der vorgesehenen Mehrfachbeauftragung trägt die Kreissparkasse Böblingen. Alle weiteren Leistungen werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zwischen Bauherrschaft und Stadt geregelt.

Die Planungsaufgabe wird in der konstituierenden Sitzung der Beurteilungskommission verabschiedet und ist in der Ausschreibung dargestellt. Während der Bearbeitungszeit ist ein Zwischenkolloquium vorgesehen, das als separate Besprechung (Vorstellungszeit je Büro ca. 30 Minuten) abgehalten wird. Jedes Büro ist verpflichtet, Zwischenergebnisse (Planungsstufen) offen vorzulegen und die Entwurfsschritte zu dokumentieren und zu erläutern.

Jedes Büro präsentiert seinen Entwurf an der Jurysitzung der Beurteilungskommission unter Ausschluss der anderen Teilnehmer. Im Anschluss an die Präsentation berät die Beurteilungskommission und gibt eine Empfehlung an den Vorstand der Kreissparkasse Böblingen und an die Stadt Leonberg ab.

Ausgehend von einem vorgeschalteten Präqualifikationsverfahren sollen folgende Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadtverwaltung als Teilnehmer ausgewählt werden:

- Auer Weber Assoziierte GmbH (Stuttgart + München)
- HaascookzemrichStudio2050 Freie Architekten PartG bmH (Stuttgart)
- Riehle + Assoziierte GmbH & Co. KG (Reutlingen + Stuttgart)

Hinsichtlich der Zusammensetzung des Preisgerichts/ der Entscheidungskommission ist folgende personelle Zusammensetzung vorgesehen:

**Fachpreisrichter (4 Stimmen)**

- Herr Prof. Jörg Aldinger, Aldinger & Aldinger Freie Architekten, Stuttgart
- Herr Bürgermeister Klaus Brenner, Stadtverwaltung Leonberg
- Frau Odilie Laufner, Stuttgart
- Herr Prof. Günter Weber, Stuttgart

**Sachpreisrichter (Vertreter der Kreissparkasse- 7 Stimmen)**

- Bauausschuss des Verwaltungsrates (Landrat und 3 weitere Mitglieder)
- Herr Dr. Detlef Schmidt, Vorstand der Kreissparkasse
- Herr Michael Tillmann, Vorstand der Kreissparkasse
- Herr Michael Fritz, Vorstand der Kreissparkasse

**Sachpreisrichter (Vertreter der Stadt Leonberg- 6 Stimmen)**

- Herr Oberbürgermeister Martin Georg Cohn
- N.N., Fraktion Die Grünen
- N.N., Fraktion Freie Wähler
- N.N., Fraktion CDU
- N.N., Fraktion SPD
- N.N., Fraktion FDP

**stellvertretende Sachpreisrichter (Vertreter der Kreissparkasse- ohne Stimmrecht)**

- N.N., stellvertretendes Mitglieder des Bauausschusses des Verwaltungsrates
- N.N., stellvertretendes Mitglieder des Bauausschusses des Verwaltungsrates
- Herr Daniel Häussler, Leiter Zentralbereich Organisation
- Herr Steffen Killian, Leiter Direktion Leonberg
- Herr Daniel Wengenroth, stellvertretender Vorstand

**stellvertretende Sachpreisrichter (Vertreter der Stadt Leonberg- ohne Stimmrecht)**

- N.N., S:ALZ
- N.N., Die Linke

**Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)**

- Herr Jochen Richard, Planungsbüro Richter-Richard

**Vorprüfung**

- Herr Prof. Dr.-Ing. Ulrich Schütz, Drees + Sommer
- Frau Susanne Meisner, Drees + Sommer

Raum- und Funktionsprogramm Realisierungsteil

**Allgemeine Hinweise**

Die Sparkasse Böblingen plant mit dem Neubau am Standort Leonberg ein modernes Vertriebsgebäude. Daher muss das Gebäude die heutigen sowie die zukünftigen Anforderungen in seiner Funktion und Nutzung abdecken können. Dies bedingt ein hohes Maß an Flexibilität für die dort untergebrachten Nutzungen. Seitens der Stadt Leonberg ist auf dem Grundstück kein Einzelhandel gewünscht. Aus Sicht der Kreissparkasse soll jedoch die Erdgeschossfläche (Filiale und Direktion) so flexibel gebaut sein, dass diese Flächen gegebenenfalls in Einzelhandelsflächen umgewandelt werden könnten.

**Filialgestaltung und Beratungscenter**

Im Fokus der Kreissparkasse Böblingen steht die Kundennähe und der Kundenkontakt, um die Service- und Beratungsleistungen optimal auf den Bedarf der Kunden zuzuschneiden. Da

diese Beratungsleistungen ganz individuell und unterschiedlich sind, wünscht sich die Kreissparkasse Böblingen somit keine klassische Filiale, sondern eher ein Filialcenter, das Firmenkundencenter, Immobiliencenter und Vermögensanlagecenter ebenfalls aufnimmt. Die Kundenbindung soll durch die Außenwirkung einer werthaltigen Fassade sowie einer einladenden Eingangsgeste, in Form eines klar ersichtlichen Haupteingangs gezeigt werden. Die Aufteilung der Filiale muss bereits im Eingangsbereich auf Erdgeschosebene selbsterklärend sein.

Die SB-Zone soll 24 Stunden begehbar sein, jedoch nicht als öffentlicher Durchgang zu den benachbarten Wohnanlagen dienen.

Da in der Sparkasse ein umfassender Beratungsservice angeboten wird, sollen Beratungsräume auf allen Ebenen der Direktion vorgesehen werden. Die derzeitige Organisationsstruktur der Direktion geht in den Obergeschossen von 24 Kundenberatern und neun Beratungszimmern aus. Zuzüglich werden 10 Arbeitsplätze für Beratung im Bereich Firmenkundencenter (FKC), 6 Arbeitsplätze im Bereich Immobiliencenter und 7 Arbeitsplätze im Bereich Vermögensanlagecenter (VAC) benötigt. Sonstige Büroflächen finden sich im Raum- und Funktionsprogramm. Im EG sollen zwei Beratungszimmer für Kurzberatungen und ein Leitungsbüro angesiedelt sein. Alle weiteren Beratungs- und Besprechungsräume sollen in den oberen Geschossen verortet werden.

### **S-Forum**

Die Kreissparkasse Böblingen wird auch in Zukunft bei der Direktion Leonberg über einen Veranstaltungsbereich, das sogenannte S-Forum, verfügen. Dieses soll sich in einen Veranstaltungsraum mit 70 bis 100 Sitzplätzen gliedern. Der Zugang zum S-Forum soll durch den Haupteingang erfolgen.

Der Veranstaltungsraum soll auf Sprechveranstaltungen wie Podiumsdiskussionen, Vorträge, interne und externe Sitzungen und Besprechungen, Jubiläen, Mitarbeitergeburtstage und Firmenfeiern ausgelegt sein. Auch temporäre Ausstellungen sind im S-Forum denkbar.

### **Büroraumkonzept**

Die Kreissparkasse möchte in den Obergeschossen des Direktionsgebäudes attraktive, auch zukünftig flexibel nutzbare Büroflächen schaffen. Dabei ist zunächst das Raumprogramm zu erfüllen und dann entwurfsabhängig in städtebaulich vertretbarem Maße weiterer Büroraum für die Fremdvermietung zu schaffen. Diese beiden Nutzungen sind in ihrer Grundkonzeption gleichartig, da sich im Laufe der Zeit Veränderungen in der organisatorischen Struktur der Kreissparkasse ergeben können, auf die dann im neuen Direktionsgebäude reagiert werden können muss.

Die Bürobereiche sollen daher möglichst flexibel in 400m<sup>2</sup> große Flächen aufgeteilt werden, die sich gegebenenfalls noch halbieren lassen, falls dies Anforderungen von Dritten ergeben sollten. Eine Vorhaltung (Schachtreserve) für einen zweiten Sanitärblock soll aufgezeigt bzw. berücksichtigt werden.

Das Gebäude hat idealerweise eine Tiefe von ca. 18 m, um modernen Büroraumkonzepten entsprechen zu können. Um eine lichte Raumhöhe von 3,00 m im gesamten Bürobereich zu erreichen und genügend Platz für die Technik in der abgehängten Decke zu haben, muss die Geschosshöhe mindestens 3,90 m bis 4,00 m betragen.

### Raum- und Funktionsprogramm (Ideenteil)

Der Ideenteil I umfasst einen Wohnbaukörper, der zwischen vorgegebener Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt und neuem Direktionsgebäude platziert liegt. Erste Überlegungen zeigen einen Wohnungsmix bei 17 Wohneinheiten von:

- 8 Drei-Zimmer-Wohnungen, deren Größe soll zwischen 70 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 9 Zwei-Zimmer-Wohnungen, deren Größe soll zwischen 50 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> aufweisen.

Folgende weitere Räumlichkeiten müssen in den Wohnungsbauten mit eingeplant werden:

- Für jede Wohnung soll ein eigener UG-Lagerraum mit ca. 6 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.
- Zusätzlich zum oben beschrieben Lager- und Putzraum ist ein kleiner Hausmeisterraum zu berücksichtigen, in dem der Hausmeister einen Schreibtisch unterbringen kann.
- Ein separater Raum, in dem eine Packstation eingerichtet werden kann, ist mit einzuplanen. Dieser Raum muss von außen zugänglich sein.
- Ein Müllraum im Inneren des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Mülltonnen werden in den Freianlagen verortet. Bei Flächenbedarfsermittlung ist das Müllkonzept von Leonberg mit vier verschiedenen Tonnen zu berücksichtigen.
- Es ist keine separate Waschküche oder Trocknerraum vorgesehen.

Das Wohnquartier soll auch im Außenbereich attraktiv gestaltet werden. Diese Eigenschaften sind primär in die sinnvolle Adressbildung und ein nachvollziehbares Wegeleitsystem einzuarbeiten. Ein privater Spielplatz für die Bewohner soll für eine belebte Atmosphäre sorgen. Auch temporäre Stellplätze für Besucher und Anlieferungen sollen sinnvoll an den Straßenverkehr angebunden werden. Der Außenanlagenplan soll ebenfalls die Straßenbeleuchtung, die geplanten Grünflächen beinhalten.

Pro Wohnung müssen 1,5 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden und zusätzlich weitere 10% Stellplätze für Besucher. Alle Kundenparkplätze sollen mit einem Schnellladesystem ausgestattet oder es muss zumindest ausreichend Platz dafür vorgesehen werden. Auch die öffentlichen Tiefgaragenstellplätze der Kunden und der Bewohner sollen entsprechend nachrüstbar sein. Zudem muss in den Untergeschossen der Tiefgarage entsprechend Raum für den zugehörigen Trafo vorgehalten werden.

Im Bereich des Ideenteils II ist der Straßenraum der sogenannten Sonnenkreuzung mit den zugehörigen Straßenanschlüssen abgebildet. Die Sonnenkreuzung wird im Zuge der Neuplanung geringfügig nach Süden erweitert, um die bestehenden Abbiegebeziehungen zu verbessern.

Westlich vor dem Plangebiet entsteht gegenüber der Bestandssituation weiterer öffentlicher Straßenraum zur Optimierung der bestehenden Bushaltestelle (bei freiem Rechtsabbieger in die Stuttgarter Straße) sowie zur verbesserten Führung des Radverkehrs. Entsprechende Plankonzepte sind erforderlich.

#### Geforderte Leistungen

Folgende Leistungen sind im Rahmen der Mehrfachbeauftragung durch die Teilnehmer zu erbringen:

- **Städtebauliches Modell M 1:500:** Darstellung der Baukörper, der Erschließung und der Freiflächen für das gesamte Planungsgebiet (inkl. Modell)
- **Lageplan M 1:500:** städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung mit Dachaufsichten, Aufteilung und Gestaltung der Freiflächen, Verkehrsflächen, Parkplätze, Gehbereiche, Kennzeichnung der Zufahrten, Vorfahrten und Eingänge sowie der Anlieferung und Entsorgung
- **Regelgrundrisse aller Ebenen M 1:200:** Über alle Ebenen, Nutzungen in farbiger Darstellung gemäß vorgegebener Farbkonventionen. Im EG Nachweis der Möblierbarkeit für Veranstaltungen
- **Schnitte M 1:200/ Fassadendetail M 1:50:** Schnitt parallel zur Stuttgarter Straße (etwa O-W-Richtung) und Schnitt senkrecht zur Stuttgarter Straße (etwa N-S-Richtung) inkl. vorhandenem bzw. geplantem Geländenniveau
- **Ansichten M 1:200:** für sämtliche städtebaulich relevanten Ansichtsachsen des Planungsgebiets
- **Rechnerische Nachweise/ Erläuterungsbericht/ Unterlagenverzeichnis/ Verfassererklärung/ Unterlagenverzeichnis/ Endpräsentation**

Weiteres Vorgehen/ Zeitplanung

Stand Ende April 2020 ist noch nicht absehbar, wie genau das Verfahren angesichts der Corona-Pandemie durchgeführt werden kann und darf. Denkbar sind Sitzungen in Räumlichkeiten mit ausreichender Größe, um den hygienischen Sicherheitsabstand einzuhalten und/oder Web-Konferenzen. Jury und Teilnehmer werden rechtzeitig vor jedem Termin mit der Einladung über die Art des Termins informiert.

Folgender Zeitplan liegt den nächsten Schritten zugrunde (aufgrund möglicher mittelfristiger Einschränkungen durch Corona können zeitliche Anpassungen erforderlich werden):

- Mai/ Juni 2020 konstituierende Sitzung des Preisgerichts
- Juni 2020 Ausgabe der Unterlagen für die Mehrfachbeauftragung
- Juli 2020 Zwischenkolloquium
- September 2020 Abgabe der Arbeiten und Vorprüfung
- Oktober 2020 Sitzung des Preisgerichts
- November 2020 GR- Sitzung mit Präsentation der Ergebnisse

**Anlage/n**

Keine