

2020/328

öffentlich

LEONBERG

Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:
2020/110

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

Neuordnung des Kreissparkassenareals (Grabenstraße) - Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses

Beschlussvorschlag

1. Die Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans auf Grundlage des vorliegenden Wettbewerbsergebnisses (Entwurf Auer Weber Assoziierte) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Wettbewerbsgegenstand

Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats am 26.5.2020 (SV 2020/110) wurde die Mehrfachbeauftragung zu Neuordnung der Leonberger Direktion in der Grabenstraße sowie deren Eckdaten beschlossen.

Die Wettbewerbsaufgabe bestand aus:

- Realisierungsteil: Direktionsgebäude,
- Ideenteil I: Vierter Wohnbaukörper an der Stuttgarter Straße und
- Ideenteil II: zukunftsfähige Lösungsansätze der Verkehrsthemen wie Gestaltung der Sonnenkreuzung, Bushaltestelle, Radwege
- Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und zusätzlich weitere 10% Stellplätze für Besucher
- Grundlage ist der Planfall drei (von der Grabenstraße zurückgesetztes Gebäude mit teilweise fünftem Staffelgeschoss auf drei Plangebäuden) vgl. SV 2019/312-001 und SV 2020/110
- Von der geschaffenen Wohnfläche wird 25% bezahlbare (Miet-) Wohnraumfläche geschaffen mit einer Mieterwartung von 67% des ortsüblichen Mietpreisspiegels.
- Die drei Baukörper im südlichen Teil des Grundstücks sind das Ergebnis eines Testentwurfs vom Planungsbüro Ackermann+Raff. Im Wettbewerb sind sie als bauliche Nachbarschaft zu betrachten.
- Sicherung und qualitativer Ausbau der vorhandenen Grünstruktur

Verfahrensart des Wettbewerbs / Teilnehmende Architekturbüros

Im Auftrag der Kreissparkasse Böblingen wurde in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat ein konkurrierendes Architektenauswahlverfahren in Form einer sogenannten Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros durchgeführt. Von 33 qualifizierten Büros haben 18 ihre Bewerbungsunterlagen eingereicht, die ausgewertet wurden. Ausgewählt und die Bereitschaft zur Teilnahme abgefragt/bestätigt wurden:

- Auer Weber Assoziierte GmbH
- HaascookzemmrichStudio2050 Freie Architekten PartG mbH
- Riehle + Assoziierte GmbH + Co. KG

Jurymitglieder

Die insgesamt 17 stimmberechtigten Mitglieder setzten sich aus Fach- und Sachpreisrichtern aus den Bereichen Freier Architektur-/Stadtplanungsbüros, Vertretern der Kreissparkasse und Vertretern der Fraktionen des Gemeinderats und der Stadtverwaltung der Stadt Leonberg zusammen.

Ablauf des Verfahrens/ Start des Bebauungsplanverfahrens

14.05./ 26.05.2020	Vorstellung und Freigabe des Wettbewerbsverfahrens im Planungsausschuss und Gemeinderat
29.05.2020	sog. Preisrichtervorbesprechung = Freigabe der Aufgabenstellung durch die Jury/ Versand der Aufgabenstellung an die Architekturbüros
16.06.2020	Ausgabe-/Rückfragenkolloquium = neben einer geführten Vor-Ort-Begehung, Beantwortung offener Fragen der Architekten
20.07.2020	Zwischenkolloquium – Architekten tragen erste Entwurfsansätze vor – Diskussion mit Jury
14.09.2020	Abgabe der Arbeiten bei Drees & Sommer – Vorprüfung der Arbeiten auf Erfüllung der Wettbewerbsanforderungen
29.09.2020	Aufstellungsbeschluss des neuen Bebauungsplans durch den Gemeinderat für das Kreissparkassenareal inkl. Straßenraum
09.10.2020	Entscheidungssitzung: Endpräsentation – Architekten erläutern ihre Entwürfe mit Rückfragen der Jury; anschließend Jury-interne Diskussion/Aussprache und Entscheidung

Zwischenkolloquium

- 20.07.2020: Zwischenkolloquium in der Stadthalle/Präsentation der ersten Entwürfe
- Rücktritt des Büro Riehle + Assoziierte, keine weitere Teilnahme am Verfahren aus Kapazitätsgründen

Jury-Sitzung

– Entwurf haascookzemmrichstudio2050



– Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte



Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte – Entscheidungskriterien

Die Jury kam zu dem Ergebnis, dass der Entwurf des Büros Auer Weber Assoziierte sich hinsichtlich der Anforderungen der Funktionsabläufe der Kreissparkasse, der Vorplatzgestaltung, der baulichen Kubatur und Materialität am besten in den Bereich einfügt und die Anforderungen an ein zeitgerechtes Kreissparkassengebäude erfüllt. Das Gestaltungspotenzial des Vorbereichs an der Stuttgarter Straße und Grabenstraße wurde gewürdigt, ebenso die Öffnung des Baukörpers zur Sonnenkreuzung und zur Altstadt. Das neue S-Forum ist entlang der Grabenstraße optimal platziert wegen Einsehbarkeit und Belebung des Straßenbilds in den Abendstunden.

Weiteres Vorgehen

Erstellung des Bebauungsplanentwurfs auf Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbs (Entwurf Auer Weber Assoziierte)

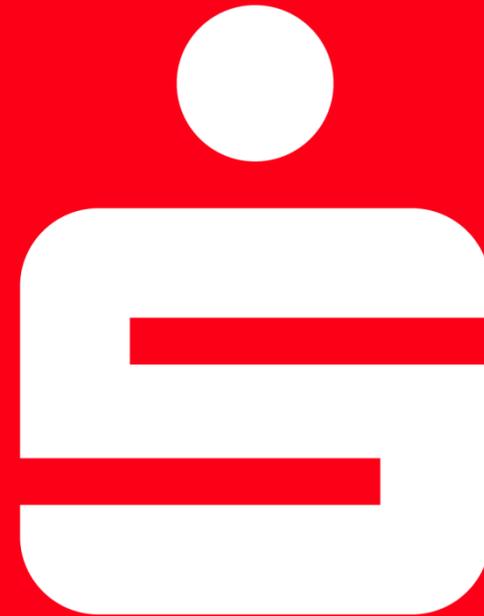
Anlage/n

- 1 Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses (öffentlich)

KSK BÖBLINGEN

NEUBAU DER KREISSPARKASSENDIREKTION IN LEONBERG

Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses in der
Sitzung des Planungsausschusses am 12.11.2020 u.
Sitzung des Gemeinderats am 17.11.2020



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

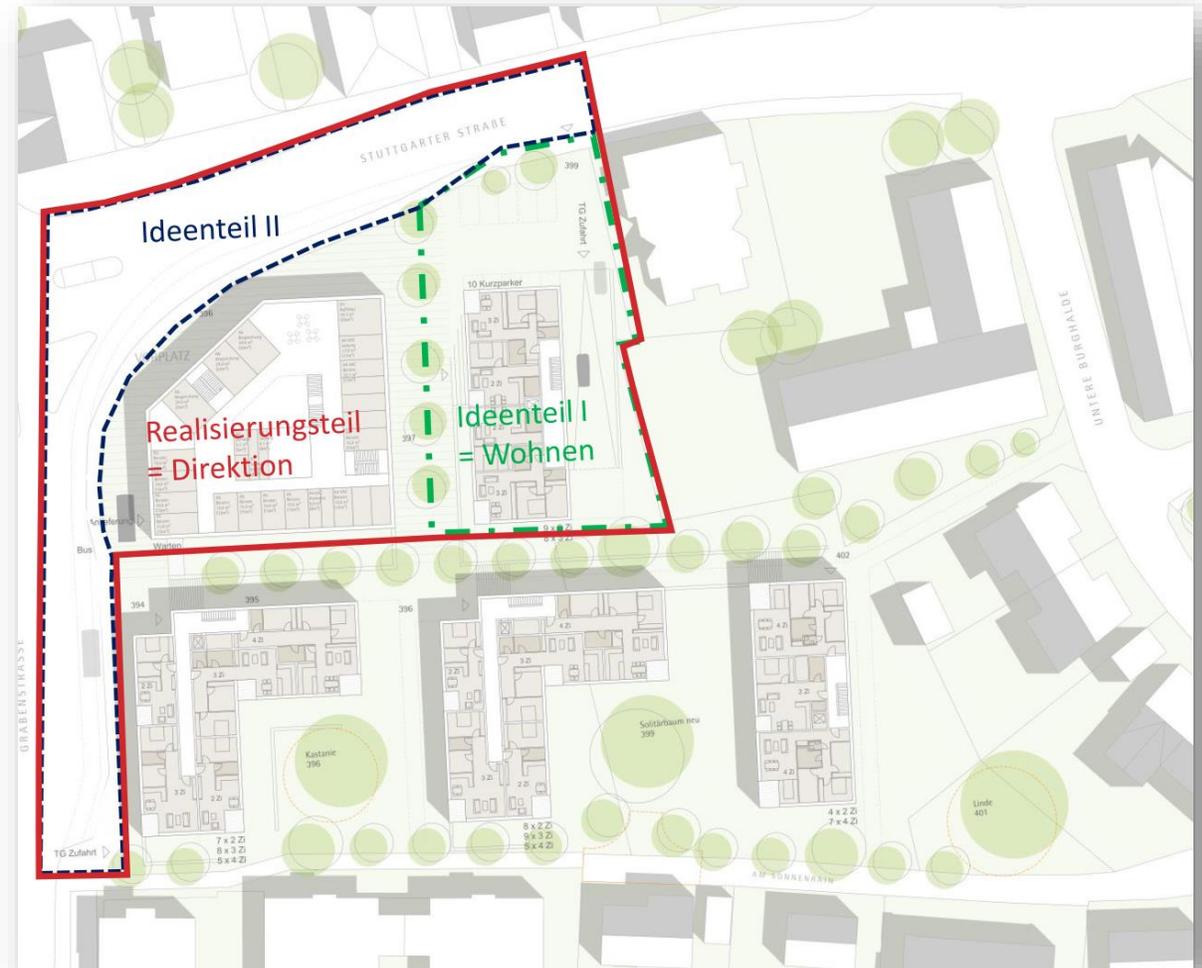
Inhalte

1. Wettbewerbsgegenstand
2. Verfahrensart des Wettbewerbs / Teilnehmende Architekturbüros
3. Jurymitglieder
4. Ablauf des Verfahrens
5. Zwischenkolloquium – Entwurf Riehle + Assoziierte
6. Jury-Sitzung – Entwurf haascookzemmrichstudio2050
7. Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte
8. Weiteres Vorgehen

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

1 Wettbewerbsgegenstand

- Drei Wohnbaukörper im Süden (Flächenanteil von 25 % preisgebundenem Wohnen von allen vier Wohnbaukörpern) und Konzept der Durchwegungen waren als bauliche Nachbarschaft bzw. Planungsgrundlage im Wettbewerb vorgegeben; Freigabe durch Gemeinderat am 03.03.2020 u. 26.05.2020
- Wettbewerbsgegenstand besteht aus drei Teilen:
 - Direktionsgebäude als Realisierungsteil,
 - Vierter Wohnbaukörper als Ideenteil I und
 - Verkehrsthemen wie Gestaltung der Sonnenkreuzung, Bushaltestelle, Radwege als Ideenteil II.
- Wettbewerbsgebiet berücksichtigt:
 - neue Straßenführung an der Sonnenkreuzung,
 - zusätzliche Rechtsabbiegerspur in die Stuttgarter Straße,
 - Bushaltebucht,
 - Radschnellweg und
 - erforderliche Frischluftschneise.



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

2 Verfahrensart

- Die Kreissparkasse Böblingen führte in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat ein konkurrierendes Architektenauswahlverfahren in Form einer sogenannten **Mehrfachbeauftragung** von drei Architekturbüros durch.
- Charakteristisch für diese Verfahrensart ist, dass in einem Zwischenkolloquium die teilnehmenden Architekturbüros einzeln ihren Zwischenstand präsentieren und die Entscheidungskommission (Jury) wichtige Hinweise für die weitere Bearbeitung geben kann.
- Weiterhin erfolgt am Tag der Entscheidungssitzung eine Einzelpräsentation/Entwurfserläuterung durch die teilnehmenden Büros, so dass das Entscheidungsgremium bestmöglich informiert ist.
- Die teilnehmenden Architekturbüros wurden in Anlehnung an die VgV-Verfahren über ein **Präqualifikationsverfahren** ausgewählt. Von 33 qualifizierten Büros haben 18 ihre Bewerbungsunterlagen eingereicht, die ausgewertet wurden. Ausgewählt und die Bereitschaft zur Teilnahme abgefragt/bestätigt wurden:
 - Auer Weber Assoziierte GmbH
 - HaascookzemmrichStudio2050 Freie Architekten PartG mbH
 - Riehle + Assoziierte GmbH + Co. KG

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

3 Jurymitglieder und Stimmenverteilung / Einbindung des Gemeinderats

Fachpreisrichter – 4 Stimmen

1. Herr Kai Bierich, Studio Bierich, Stuttgart (Vorsitzender der Jury)
2. Herr BM Klaus Brenner, Stadt Leonberg
3. Frau Odile Laufner, Freie Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
4. Herr Prof. Günter Weber, Weber + Hummel Architekten, Stuttgart

Sachpreisrichter - Vertreter der Kreissparkasse – 7 Stimmen

1. Bauausschuss des Verwaltungsrats (Landrat + 3 Mitglieder des Verwaltungsrats)
2. Vorstand der Kreissparkasse (Hr. Dr. Schmidt, Hr. Tillmann, Hr. Fritz)

Sachpreisrichter - Vertreter der Stadt Leonberg – 6 Stimmen

1. Hr. OB Martin Cohn
2. Fr. Katharina Staiger, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
3. Hr. Wolfgang Schaal, Freie Wähler
4. Hr. Willi Wendel, CDU
5. Fr. Christa Weiß, SPD
6. Hr. Prof. Dr. Dieter Maurmaier, FDP

Nicht stimmberechtigte Sachpreisrichter - Vertreter der Stadt Leonberg

1. Hr. Frank Albrecht, S:ALZ
2. Fr. Gitte Hutter, DIE LINKE

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

4 Ablauf des Verfahrens u. Start des Bebauungsplanverfahrens

- 14.05. u. 26.05.2020 Vorstellung und Freigabe des Wettbewerbsverfahrens im Planungsausschuss und im Gemeinderat
- 29.05.2020 sog. Preisrichtervorbesprechung = Freigabe der Aufgabenstellung durch die Jury;
anschließend Versand der Aufgabenstellung an die Architekturbüros
- 16.06.2020 Ausgabe-/Rückfragenkolloquium = neben einer geführten Vor-Ort-Begehung wurden
offene Fragen der Architekten beantwortet
- 20.07.2020 Zwischenkolloquium – Architekten tragen erste Entwurfsansätze vor – Diskussion mit Jury
- 14.09.2020 Abgabe der Arbeiten bei Drees & Sommer – Vorprüfung der Arbeiten auf Erfüllung
- 09.10.2020 Endpräsentation – Architekten erläutern ihre Entwürfe mit Rückfragen der Jury;
anschließend Jury-interne Diskussion/Aussprache und Entscheidung
- 24.09. u. 29.09.2020 **Aufstellungsbeschluss neuer B-Plan** des Gemeinderats für das Sparkassenareal inkl. Straßenraum

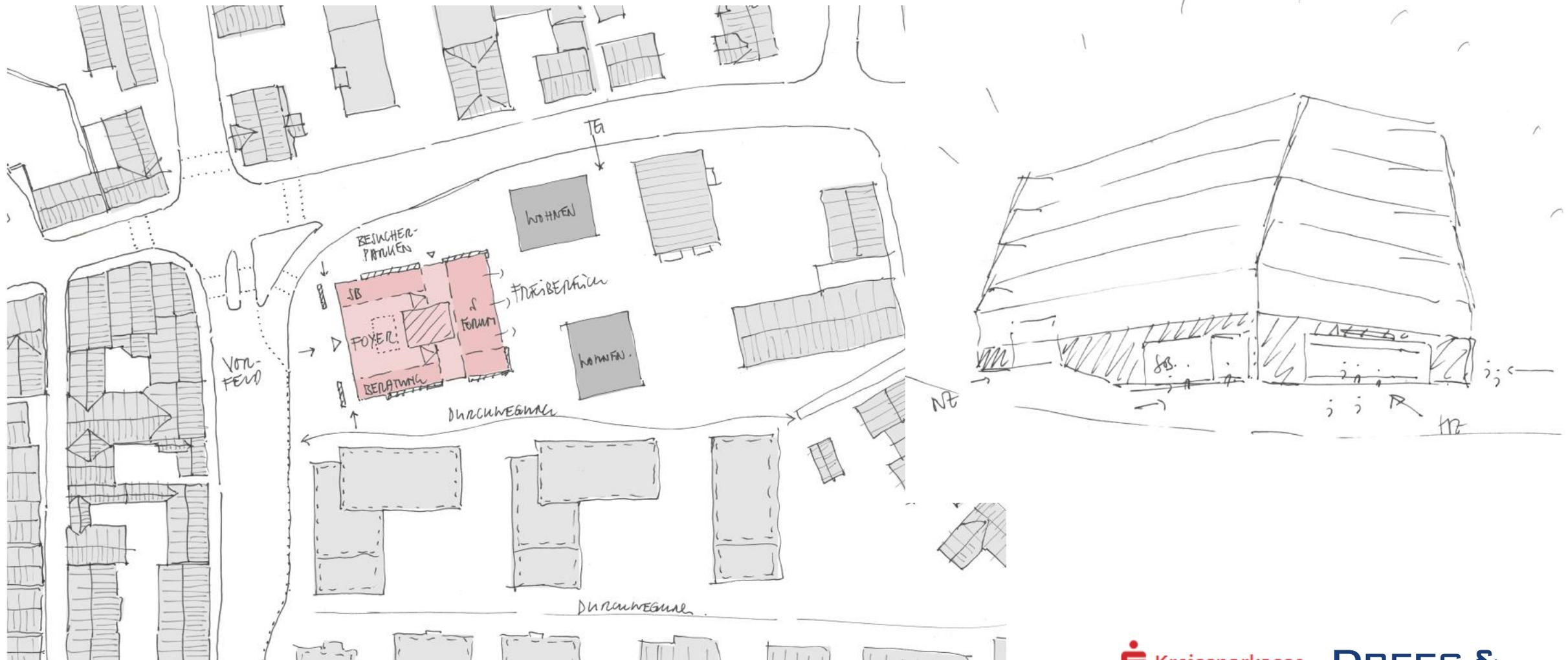
KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

5 Zwischenkolloquium

- Am 20.07.2020 wurde wie geplant das Zwischenkolloquium in der Stadthalle durchgeführt.
- Alle teilnehmenden Architekturbüros präsentierten ihre ersten Entwürfe mit der Jury.
- Kurz vor dem Abgabetermin teilte das Büro Riehle + Assoziierte mit, an dem Verfahren nicht weiter teilnehmen zu wollen bzw. aus Kapazitätsgründen zu können.
- Die nächsten beiden Folien zeigen daher den Entwurfsansatz wie am Zwischenkolloquium vorgestellt und von der Jury kritisch hinterfragt.

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

5 Zwischenkolloquium – Entwurfstand Riehle + Assoziierte – Lageplan und Perspektive



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

5 Zwischenkolloquium – Entwurfstand Riehle + Assoziierte – Modellfotos mit Blick von Westen



Neue Direktion mit **5 Obergeschossen**

oder

neue Direktion mit **4 Obergeschossen**

Wohnungen in zwei separaten Wohnblocks mit fünf Ebenen

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

6 Jury-Sitzung – Entwurf haascookzemmrichstudio2050

Entwurf haascookzemmrichstudio2050

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

6 Jury-Sitzung – Entwurf haascookzemmrichstudio2050 - Lageplan



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

6 Jury-Sitzung – Entwurf haascookzemmrichstudio2050 - Modellfoto



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

6 Jury-Sitzung – Entwurf haascookzemmrichstudio2050 – Visualisierung von der Sonnenkreuzung



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

6 Jury-Sitzung – Entwurf haascookzemmrichstudio2050 – Grundriss 1. Obergeschoss



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte

Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte

einstimmig mit 16 : 0 Stimmen auf 1. Rang gesetzt

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte - Luftbild



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte – Lageplan



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte - Modellfoto



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

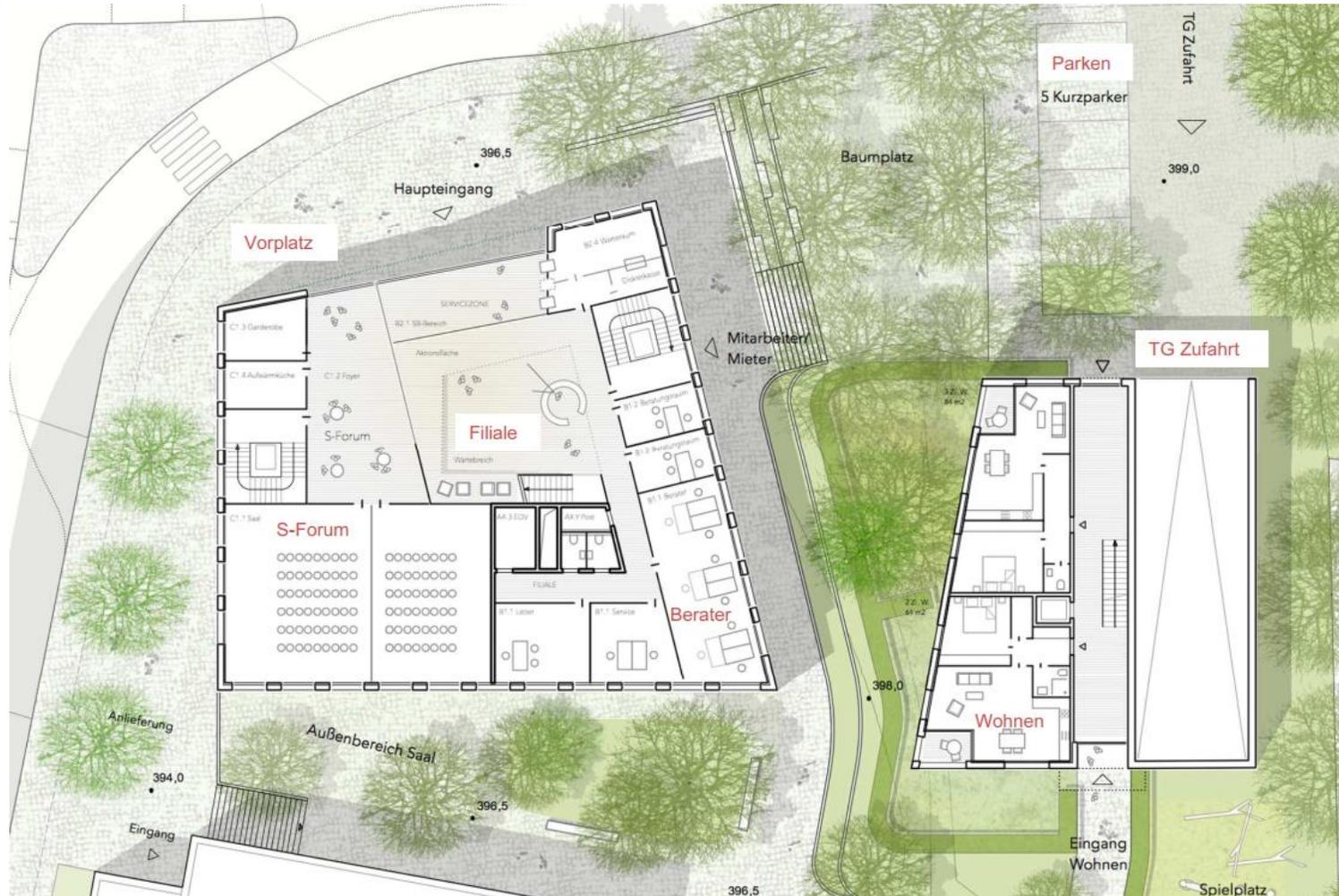
7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte – Visualisierung von der Sonnenkreuzung



20 KSK - Böblingen - Entwicklung Standort Leonberg – Ergebnis Wettbewerb – Vorstellung im Planungsausschuss am 12.11.2020 und Gemeinderat am 17.11.2020

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte – Erdgeschoss Grundriss / Vorplätze



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte – Visualisierung Kundenhalle



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte – Grundriss 1. Obergeschoss



KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

7 Jury-Sitzung – Siegerentwurf Auer Weber Assoziierte – Entscheidungskriterien

- Entsprechend den Kriterien aus der Aufgabenstellung wurden die beiden Entwürfe diskutiert.
- Für den Siegerentwurf von Auer Weber sprechen insbesondere:
 - Die städtebauliche Verträglichkeit und Angemessenheit des Baukörpers der Direktion – zeitlose Architektur, die eine markante Position in Leonberg besetzt.
 - Das Gestaltungspotenzial des Vorbereichs an der Stuttgarter Straße (Eingang zur Direktion – einladende Geste!)
 - Das Gestaltungspotenzial des Vorbereichs an der Grabenstraße durch Verdrehen des Baukörpers (Bushaltestelle etc.)
 - Das Ziel einer erlebbaren Öffnung zur Sonnenkreuzung und zur Altstadt ist sehr gut erreicht.
 - Die innere Organisation und Funktionstüchtigkeit aller Nutzung der Sparkasse wie Position neues S-Forum, Wege für Kunden bei Beratungen, Position Kundentresor, Zugänglichkeiten Kunden und Mitarbeiter sowie Besucher S-Forum in den Abendstunden.
 - Neues S-Forum ist entlang der Grabenstraße optimal platziert wegen Einsehbarkeit und Belebung des Straßenbilds in den Abendstunden.

KSK BÖBLINGEN – ARCHITEKTENWETTBEWERB NEUBAU DIREKTION LEONBERG

8 Weiteres Vorgehen

- Das Wettbewerbsverfahren ist mit der Jury-Sitzung und einem einstimmigen Ergebnis am 09.10.2020 abgeschlossen.
- Das Bebauungsplanverfahren über das Sparkassenareal und den angrenzenden Straßenraum wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 29.09.2020 gestartet.
- Planungsinhalte des Bebauungsplans auf dem Sparkassengrundstück sind die drei Wohnungsbaukörper wie bereits im Gemeinderat am 03.03.2020 verabschiedet, der vierte Wohnungsbaukörper und die Direktion entsprechend dem Wettbewerbsergebnis.

Beschlussvorschlag:

1. Die Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Wettbewerbsergebnisse wird beschlossen.

