

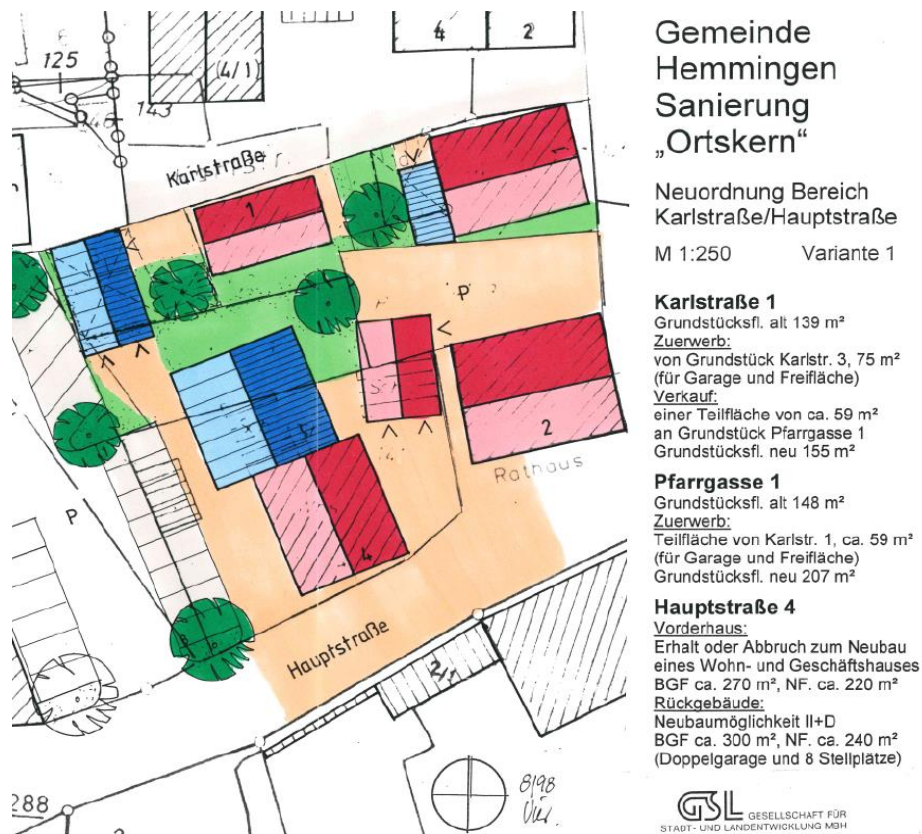
Federführung:	Bauamt	Datum:	22.02.2021
Sachbearbeiter:	Sonja Widmann	AZ:	623.32:Städtebauliche Planung Hauptstraße 4

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	16.03.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage Hauptstraße 4 und Umgebung - Architektenwettbewerb

Sachverhalt:

1986 wurde das Gebäude „Hauptstraße 4“, Baujahr etwa 1870, im Rahmen der Ortskernsanierung von der Gemeinde Hemmingen erworben und zum Abbruch vorgesehen. Dies erfolgte dann nicht.



Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ging das Gebäude ins Eigentum der Gemeinde über und wurde über 25 Jahre als einfaches Wohngebäude vermietet, teilweise auch genutzt

zur Unterbringung im Rahmen von Obdachlosigkeiten. Die Wohnnutzung endete 2010. Seit März 2015 ist ein Teil des Gebäudes an eine Hobby-Künstlerin vermietet.

2008 gab es Überlegungen eines Investors, das Grundstück zu erwerben, das Gebäude Hauptstraße 4 abzureißen und dort einen Neubau zu platzieren.

Da gleichzeitig die Planungen für das Wohn- und Geschäftsgebäude Münchinger Straße 2 liefen, hat der Gemeinderat diese Umsetzung damals priorisiert.

Im Jahr 2011 wurden Überlegungen angestellt, das Gebäude in Teilen abzureißen, dabei den Naturstein-Sockel im Erdgeschoß zu erhalten und mittels einer Dachkonstruktion einerseits Parkmöglichkeiten andererseits aber auch die Möglichkeit zur Abhaltung von kleineren Veranstaltungen (z.B. Hocketes bei den Krämermärkten) zu ermöglichen.

Wichtig war bereits damals, dass die städtebauliche Funktion des Gebäudes an der alten Ortsdurchfahrt erhalten bleibt und nicht „ein Zahn herausgebrochen wird“.



16 Stellplätze hätten nach damaliger Vorstellung dort untergebracht werden können.

Im Hinblick auf mögliche Veranstaltungen hat sich in der Zwischenzeit der Hofbereich vor dem Etterhof, zukünftig als Manfred-Gutbrod-Platz bezeichnet, etabliert.

Die Pläne wurden vor rund 10 Jahren nicht weiterverfolgt, da es keine Einigkeit gab, wie die weitere Nutzung aussehen soll.

Bei einer Besichtigung des AUT im Oktober 2014 war Konsens, dass eine Sanierung des Gebäudes Hauptstraße 4 – insbesondere nachdem ja bereits ein Sanierungsgebiet dieses Gebäude umfasst hatte – nicht in Frage kommt.

Im Jahr 2018 wurde sowohl von der CDU ein Haushaltsantrag gestellt im Bereich Hauptstraße 4 einen Architektenwettbewerb als auch von der SPD, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.

Dieser konnte bislang noch nicht gestartet werden, da durch den Abriss des Gebäudes Hauptstraße 24 ein Interimsstandort für den dort befindlichen Mobilfunk-Mast notwendig geworden war, der im Hof des Grundstücks Hauptstraße 4 realisiert werden konnte. Durch den Neubau des Gebäudes Hauptstraße 24 und der Wieder-Errichtung eines Mobilfunkmastens auf diesem Gebäude wird dieser Interimsstandort wieder aufgegeben.

Im Sommer 2020 informierte das Polizeipräsidium Ludwigsburg, dass zum 01.01.2021 eine Zusammenlegung der Polizeiposten Hemmigen mit Schwieberdingen vorgesehen ist. Zwischenzeitlich ist der Hemminger Polizeiposten umgezogen und die Räumlichkeiten im 1. Stock des „Alten Rathauses“, Alter Schulplatz 2, stehe leer.

Durch diese geänderten Rahmenbedingungen sollte auch das Gebäude „Altes Rathaus“ in weitere Überlegungen mit einbezogen werden.

Um eine Entwicklung des Geländes Hauptstraße 4 mit den angrenzenden Grundstücken voran zu bringen, schlägt die Verwaltung nun für den Verkauf und die Bebauung des Grundstücks ein zweistufiges Verfahren vor.

1. Teil: Festpreisbindung Grundstück

Der Preis des Grundstücks wird als Festpreis entsprechend den aktuellen Bodenrichtwerten und Marktlage vom Gutachterausschuss Strohgau festgelegt. Auf dieser Grundlage wird ein Verfahren mit Investor und Architekt ausgelobt.

2. Teil: Städtebauliches Entwurfs- und Nutzungskonzept

Die Aufgabenstellung, die städtebaulichen Anforderungen sowie die Bewertungskriterien werden nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe im Vorfeld als Grundlage erarbeitet. Hierbei wird auch die Integration des öffentlichen Bereichs auf Grundlage der Planung von Herrn Reinboth eine große Rolle spielen. Parallel hierzu wird eine Bewertungskommission mit gleicher Anzahl Sach- und Fachgutachter gebildet. Die Verwaltung schlägt hierfür 5 Sachgutachter aus dem Gemeinderat (1 Gutachter pro Fraktion) und 5 externe Fachgutachter (Städtebau, Freianlagen...) vor.

Die Wettbewerbsteilnehmer, die bereit sind, den nach Teil 1 festgelegten Festpreis zu bezahlen werden anhand der geforderten Nachweise bewertet. Als Teilnehmer am weiteren Verfahren (max. 5) qualifizieren sich die Bewerber mit den höchsten Punktezahlen.

Für die fachliche sowie rechtliche Begleitung des Wettbewerbsverfahrens wird die Gemeinde durch das Architekturbüro ARCHITEKTUR 109 begleitet. Das Büro ist darauf spezialisiert städtebauliche Wettbewerbsverfahren vorzubereiten und umzusetzen.

Nach Eingang der Wettbewerbspläne erfolgt eine Vorprüfung nach den festgelegten Kriterien durch ARCHITEKTUR 109. In einer Gutachtersitzung wird dann abschließend von den o.g. Fach- und Sachgutachtern die Wertung der vorliegenden Entwürfe vorgenommen um auf Grundlage des besten architektonischen Entwurfs zu der Vergabeentscheidung für den Grundstücksverkauf zu gelangen.

Das Wettbewerbsverfahren wird insgesamt 5-6 Monate in Anspruch nehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem zweistufigen Auslobungsverfahren für die Durchführung eines architektonischen Wettbewerbs zur Grundstücksvergabe Hauptstraße 4 zu.
2. Das Büro ARCHITEKTUR 109 wird mit der fachlichen und rechtlichen Wettbewerbsdurchführung beauftragt.

Finanzierung:

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Wettbewerbsdurchführung stehen auf dem Sachkonto 5.1100.000 42910000, Stadtentwicklung, städtebauliche Planung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung, zur Verfügung.

Letzte Beratung:**Anlagenverzeichnis:**

Übersichtsplan Hauptstraße 4 + Umgebung