

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 12.09.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.09.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Sanierungsgebiet 'Ergänzungsbereich Innenstadt II' Teilgebiet Bahnhofstraße

Wettbewerb 'Bahnhofsareal - Stadteingang Nord' Grundsatzbeschluss und Beauftragung Holzwarth Landschaftsarchitektur, Berlin

Anlagen: 6

- Anlage 1 Luftbild
- Anlage 2 Wettbewerbsentwurf Realisierungsteil
- Anlage 3 Weiterentwicklung Realisierungsteil
- Anlage 4 Visualisierung Blick von Norden
- Anlage 5 Visualisierung Blick von Süden
- Anlage 6 Wettbewerbsentwurf Ideenteil

Beschlussantrag:

Der aus dem nicht offenen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil „Bahnhofsareal - Stadteingang Nord“ hervorgegangene und mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf von Holzwarth Landschaftsarchitektur mit Yellow Z aus Berlin (in der überarbeiteten Fassung) soll zur baulichen Umsetzung weiterentwickelt werden.

Das Büro Holzwarth Landschaftsarchitektur aus Berlin wird entsprechend dem in der Auslobung fixierten Auftragsversprechen mit den Planungsleistungen für Freianlagen gemäß § 39 HOAI 2013 Leistungsphasen 1 bis 9 beauftragt, zunächst stufenweise bis Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung).

Die Verwaltung wird beauftragt die für eine Neuordnung erforderlichen grundstücksrechtlichen Vereinbarungen und Verträge vorzubereiten und die erforderlichen Verhandlungen zu führen.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 28.07.2015 fasste der Gemeinderat einstimmig der Grundsatzbeschluss, für das ‚Bahnhofsareal – Stadteingang Nord‘ einen Städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen (siehe DS 2015/164).

Der Planungswettbewerb sollte insbesondere Lösungsvorschläge bieten für die Neuordnung und Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu einem belebten, attraktiven Stadtraum mit Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus sollten langfristige Entwicklungen und Perspektiven für die Neuordnung städtischer Quartiere, für eine sinnvolle Erschließung der rückwärtigen Bereiche zwischen Bahnhofstraße und Gleisanlagen sowie für die Schaffung ausreichender öffentlicher Parkierungsanlagen aufgezeigt werden.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 3385/17 (Bahnhofsvorplatz) und 3385/8 (ehem. Bahnhofsgaststätte) befinden sich in privatem Eigentum. Ebenso betroffen ist das Flurstück 3338 (Bahnhofstraße 31), welches in kleinen Teilen der öffentlichen Parkierung zugeschlagen werden soll. Bezüglich der konkreten Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes bedarf es der Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Entsprechend wurden deren Bedürfnisse und Vorstellungen in das Wettbewerbsverfahren angemessen eingebunden.

Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil

Städtebauliche Wettbewerbe und [Architekturwettbewerbe](#) stellen die bestmögliche Qualitätssicherung hinsichtlich Funktionalität, Ökonomie, Ästhetik und Nachhaltigkeit dar und genießen aufgrund ihrer fairen Wettbewerbsbedingungen und dem hohen Maß an Transparenz große Wertschätzung in der Öffentlichkeit.

Der Wettbewerb „Bahnhofsareal – Stadteingang Nord“ wurde als nichtoffener städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchgeführt. Die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens übernahm das Büro Kohler und Grohe aus Stuttgart. Die Kosten für das Verfahren beliefen sich auf insgesamt rund 145.000 €.

In der Auslobung, die in der Preisrichtervorbesprechung am 6. Oktober 2016 im Konsens verabschiedet wurde, wurden sowohl formal-rechtliche wie auch inhaltliche Aspekte der Wettbewerbsaufgabe detailliert dargestellt. Am 08. November 2016 war der Bewerbungsschluss für das [europaweit ausgeschriebene Verfahren](#).

Insgesamt haben sich 23 Büros, zum Teil auch aus dem europäischen Ausland, beworben. 22 davon haben das Auswahlverfahren erfolgreich durchlaufen. Da die Anzahl der Teilnehmer auf 20 begrenzt war, entschied am 15. November das Los. Zusätzlich zu den so ermittelten Teilnehmern wurden 6 weitere Planungsbüros durch die Stadt Balingen direkt gesetzt, so dass insgesamt 26 Teilnehmer an der Ausarbeitung der Entwürfe beteiligt waren.

Preisgericht

Am Freitag, 31. März 2017 tagte das Preisgericht: 19 Arbeiten lagen unter Wahrung der Anonymität zur Beurteilung vor.

Das Preisgericht trägt eine besondere Verantwortung im ganzen Wettbewerbsverfahren. Es ist aktiv bei der Ausgestaltung der Auslobung, in welcher alle Grundlagen für den späteren Entscheidungsprozess verankert sind, beteiligt. Gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe setzt sich ein Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern zusammen. Die Fachpreisrichter müssen die fachliche Qualität der Wettbewerbsteilnehmer besitzen. Sachpreisrichter hingegen

vertreten die Interessen der Politik, Bürgerschaft und Verwaltung und sollten mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sein.

Die Richtlinien für Planungswettbewerbe, die für öffentliche Auftraggeber verbindlich sind, schreiben vor, dass mehr Fachpreisrichter als Sachpreisrichtern vertreten sind. Zudem muss die Mehrheit der Fachpreisrichter unabhängig vom Auslober sein. Deshalb sind in Wettbewerbsverfahren regelmäßig externe, erfahrene und in einer Liste der Architektenkammer geführte Preisrichter beteiligt. Darüber hinaus können sachverständige Berater ohne Stimmrecht im Preisgericht vertreten sein.

In Balingen hat sich über mehrere Wettbewerbsverfahren hinweg die Besetzung mit 4 Fachpreisrichtern, 3 Sachpreisrichtern und 5 Sachverständige Berater (1 Vertreter jeder Fraktion) als praktikabel und erfolgreich etabliert. Das Preisgericht im Wettbewerb Bahnhofsareal stellte sich konkret wie folgt dar:

Fachpreisrichter:

- Prof. Dr. Ing. Franz Pesch, Freier Architekt und Stadtplaner BDA, Stuttgart
- Matthias Schuster, Freier Architekt und Stadtplaner BDA, Stuttgart
- Sybille Waechter, Freie Landschaftsarchitektin BDA, Darmstadt
- Prof. Ulrike Böhm, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin

Stellvertretende Fachpreisrichter (ohne Stimmrecht):

- Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, Überlingen
- Carolin von Lintig, Freie Landschaftsarchitektin, Reutlingen

Sachpreisrichter:

- Helmut Reitemann, Oberbürgermeister, Stadt Balingen
- Michael Wagner, Baudezernent, Stadt Balingen
- Eduard Köhler, Amtsleiter Tiefbauamt, Stadt Balingen

Stellvertretende Sachpreisrichter (ohne Stimmrecht):

- Reinhold Schäfer, Bürgermeister, Stadt Balingen
- Nadine Wißmann, Amt für Stadtplanung und Bauservice, Stadt Balingen

Sachverständige (ohne Stimmrecht)

- Wolfgang Rehfuß, Gemeinderat, CDU-Fraktion
- Prof. Irmgard Priester, Gemeinderätin, FDP-Fraktion
- Ute Theurer, Gemeinderätin, Fraktion Freie Wähler
- Georg Seeg, Gemeinderat, SPD-Fraktion
- Peter Seifert, Gemeinderat, Fraktion Die Grünen

Alle Entscheidungen werden im Konsens getroffen, auch wenn rein formal nur rund die Hälfte der Mitglieder stimmberechtigt ist. Nur so ist sichergestellt, dass ein Bauvorhaben in Politik und Bürgerschaft akzeptiert und somit auch realisiert wird.

Das Preisgericht empfahl dem Gemeinderat einstimmig, den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf von HOLZWARTH Landschaftsarchitektur in Arbeitsgemeinschaft mit Yellow Z aus Berlin mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

Öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

Vom 1. bis zum 8. April 2017 waren die Wettbewerbsarbeiten zunächst in den Räumlichkeiten der Stadthalle und später im Rathausfoyer öffentlich ausgestellt.

Wettbewerbsergebnis

Am 26. September 2017 wurde das Ergebnis des Wettbewerbs „Bahnhofsareal - Stadteingang Nord“ in öffentlicher Gemeinderatssitzung mündlich durch Herrn Prof. Dr. Ing. Franz Pesch als Vorsitzender des Preisgerichts vorgestellt (siehe DS 2017/246).

Die Gemeinderäte wie bereits zuvor schon das Preisgericht befassten sich intensiv mit den städtebaulichen Kernfragen des Wettbewerbs: Wie groß muss bzw. darf ein Platz sein, so dass er zu einem belebten Stadtraum in der richtigen Maßstäblichkeit wird? Wieviel Abstand oder Nähe verträgt das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude? Wie kann der bestehende Unort räumlich gefasst und strukturiert werden, so dass ein Stadteingang erlebbar wird?

Das Preisgericht sah in dem mit dem 1. Preis dotierten Entwurf von HOLZWARTH Landschaftsarchitektur in Arbeitsgemeinschaft mit Yellow Z aus Berlin eine gelungene und bestmögliche Umsetzung aller funktionalen und gestalterischen Zielsetzungen, sofern der Entwurf nach der textlichen Beurteilung des Preisgerichts weiterentwickelt wird:

Das den Bahnhofsvorplatz südlich begrenzende Gebäude soll weiter nach Süden abgerückt werden. Die Zufahrt zum Quartier am ehemaligen Holzverladeplatz, im Wettbewerbsplan beidseits mit Querparkern versehen, könnte durch die Ausbildung mit nur einseitiger Parkierung deutlich kleiner werden. Um dem Bahnhofsvorplatz mehr Gewicht als Stadteingang zu verleihen und die verkehrliche Dominanz der Bahnhofstraße an dieser Stelle zu mindern, soll überprüft werden, ob der Platzbelag über die Bahnhofstraße hinweg geführt werden kann.

Der Gemeinderat fasste daraufhin den Beschluss, das Büro Holzwarth Landschaftsarchitektur mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs zu beauftragen.

Weiterentwicklung des Siegerentwurfs

In nichtöffentlicher Gemeinderatssitzung am 27.02.2018 wurde der überarbeitete Entwurf dem Gremium durch Landschaftsarchitekt Gerd Holzwarth vorab vorgestellt (siehe Anlage). Die Anregungen des Preisgerichtes wurden vollständig in die überarbeitete Planung eingearbeitet.

In der Sitzung wurde der vom Planer vorgeschlagene Neubau als südliche Begrenzung des neuen Bahnhofsvorplatzes intensiv diskutiert. In Bürgerschaft und Gremium wurden zwei Alternativen geäußert: Zum einen ein Neubau an der Stelle der ehemaligen Bahnhofsgaststätte; entsprechende Wettbewerbsbeiträge wurden allerdings wegen erheblichen städtebaulichen Mängeln ausgeschieden. Zum anderen das Freilassen des Bereiches zwischen dem Bahnhofsgebäude und dem Gebäude Bahnhofstraße 31 von jeglicher Bebauung. Dies würde neben umfangreichen Entschädigungsansprüchen (Flurstück 3385/8, ehem. Bahnhofsgaststätte) auch eine deutlich größere öffentliche Freifläche bedeuten, was sich kostenmäßig sowohl in der Herstellung als auch im Unterhalt deutlich niederschlagen würde.

Am 11.04.2018 nahm der Technische Ausschuss einen Vor-Ort-Termin wahr. Die Abmessungen des geplanten Neubaus waren markiert und die weiterentwickelte Planung konnte vor Ort nochmals nachvollzogen werden.

Abschließend wurde die Verwaltung beauftragt, den weiterentwickelten Entwurf vorab der Öffentlichkeit vorzustellen und einen öffentlichen Dialog durchzuführen.

Infoveranstaltungen, Stadtplanung VOR ORT, Schaufenster STADT, Internetauftritt

Das Interesse der Bürgerschaft an Themen der Stadtentwicklung ist erfreulich und verdeutlicht die Bedeutung städtebaulicher Maßnahmen. Der Dialog mit der Bürgerschaft kann hilfreich sein, die baulich-historische Ausgangssituation, die Überlegungen und Schlussfolgerungen des Preisgerichtes und die Qualitäten des Siegerentwurfes transparent und nachvollziehbar zu erläutern.

Am 3. Mai fand eine Informationsveranstaltung im Zollernschloss statt. Eingeladen hierzu hatte der SPD-Ortsverein.

Das im Zuge der Neugestaltung des Hinteren Kirchplatz entwickelte und erfolgreiche Format „Stadtplanung VOR ORT“ wurde für die Planungen zum Bahnhofsvorplatz weitergeführt:

Am Samstag, 9. Juni 2018 waren der Baudezernent und die Stadtplaner und Architekten vom Amt für Stadtplanung und Bauservice auf dem Marktplatz anzutreffen und beantworteten die Fragen und Anregungen zahlreicher interessierter Bürgerinnen und Bürger. Anhand historischer und aktueller Fotos aus unterschiedlichsten Blickwinkeln sowie mit einem Modell wurde die weiterentwickelte Planung zum Bahnhofsvorplatz vorgestellt, erläutert und diskutiert.

Am 21. Juni 2018 konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger in einer von Oberbürgermeister Helmut Reitemann eröffneten und moderierten Informationsveranstaltung im Kleinen Saal der Stadthalle über die aktuelle Planung zum Bahnhofsvorplatz informieren. Im Anschluss an die Fachvorträge von Baudezernent Michael Wagner, Landschaftsarchitekt Gerd Holzwarth und Prof. Dr. Pesch konnten Fragen gestellt und Meinungen ausgetauscht werden. Im Zentrum der Diskussion stand der planerische Vorschlag, durch einen zusätzlichen Baukörper den Bahnhofsvorplatz räumlich zu fassen und angemessen zu dimensionieren. Prof. Dr. Pesch, der die Stadt Balingen auch im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) begleitet, betonte die Bedeutung der Gestaltung und Nutzung des Gebäudes für die Belebung des Platzes. Prof. Dr. Pesch lobte den Wettbewerbsgewinner als einen weiteren Baustein in der Abfolge attraktiver Stadträume. Der Preisgerichtsvorsitzende beeindruckte mit einer leidenschaftlichen Rede über Baukultur.

Die aktuelle Planung mit Ansichten und Fotos wurden parallel im Infoschaufenster des Baudezernats, Färberstraße 5, ausgestellt.

https://www.balingen.de/Lde/Startseite/Planen_+Bauen+_+Wohnen/schaufenster+stadt.html

Zudem wird über den Planungsstand und das Verfahren fortlaufend, informativ und transparent auf der städtischen Homepage im Internet unter https://www.balingen.de/Lde/Startseite/Planen_+Bauen+_+Wohnen/Bahnhofsareal+-+Stadteingang+Nord.html

informiert.

Vergabe von Planungsleistungen

Der Leistungsumfang, der im Rahmen eines Wettbewerbssentwurfes erbracht wird, beinhaltet die Leistungsphase 2 (Vorplanung). Das Büro Holzwarth Landschaftsarchitektur aus Berlin soll nun entsprechend dem in der Auslobung fixierten Auftragsversprechen mit den Planungsleistungen für Freianlagen gemäß § 39 HOAI 2013 mit den Leistungsphasen 1 bis 9 beauftragt werden, zunächst jedoch stufenweise bis einschließlich Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung). Bei der Honorarsumme wird das Preisgeld in Höhe von 10.000 € brutto angerechnet, d.h. in Abzug gebracht.

Nach Vorliegen einer fundierten und aussagefähigen Kostenberechnung auf der Grundlage der Ausführungsplanung soll im Gremium ein Baubeschluss herbeigeführt werden. Bei positiver Beschlussfassung werden dem Auftragnehmer die weiteren Leistungsphasen 6 bis 9 übertragen.

Das voraussichtliche Gesamthonorar in Höhe von 210.000 € brutto basiert auf einer prognostizierten Baukostenschätzung von 1.425.000 € netto für die Platzgestaltung.

Planungsrecht

Parallel zur Weiterentwicklung des Entwurfs kann auch das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben werden, das mit Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2013 eingeleitet wurde. Das Bebauungsplanverfahren dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Die Bebaubarkeit, die zulässigen Nutzungen und die Grundzüge der Gestaltung werden darin verbindlich festgelegt. So können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkehrsneuordnung und die Gestaltung des Bahnhofsumfeldes geschaffen werden. Grundstücksneuordnungen und öffentliche Widmungen sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes möglich. Im Verfahren finden eine weitere Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen statt.

Grundstücksneuordnungen, öffentliche Widmung

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung wird die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Gespräche, Abstimmungen und Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu führen und die hierfür notwendigen Grundstücksverträge, städtebaulichen Verträge bzw. öffentlich-rechtlichen Verträge vorzubereiten.

Sabine Stengel