

Vorlage Nr. 2022/257/1

DEZERNAT 3
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE
Dst. 30/di/Wu
Balingen, 14.09.2022

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.09.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.09.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stapfel,, in Balingen

Durchführung eines Städtebaulichen Wettbewerbs - Auslobung der Wettbewerbsaufgabe, Preisgericht, Terminplan -

Anlagen

Beschlussantrag:

Der Auslobung für die Durchführung des Städtebaulichen Planungswettbewerbes für das Neubaugebiet Stapfel und dem zugehörigen Terminplan für das Wettbewerbsverfahren wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung des Städtebaulichen Planungswettbewerbs sind im Haushalt 2022 unter Bauleitplanung 120.000 € veranschlagt. Unter Berücksichtigung des Verfahrensstandes fallen im laufenden Haushaltsjahr 2022 voraussichtlich nur ca. 30.000 € an Ausgaben an.

Die Kosten für den Wettbewerb belaufen sich auf der Grundlage der zwischenzeitlich erstellten Kalkulation auf insgesamt 150.000 €. Ein Haushaltsansatz von 120.000 € wird für den Haushalt 2023 angemeldet.

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt.

Aufwendungen des Ergebnishaushaltes

einmalig	150.000 €
Kostenstelle:	5110 0000
Sachkonto	4271 0000 (Bauleitplanung)

Veranschlagung der Mittel

Laufendes Haushaltsjahr 2022:
planmäßig

30.000 €- Kostenstelle 5110 0000

Selbstbindungsbeschluss:

2023:

120.000 €

Die Verfahrens- und Planungskosten sowie die Wettbewerbskosten für das Baugebiet Stapfel können auf den Kaufpreis umgelegt und im Rahmen der Bauplatzverkäufe refinanziert werden.

Besonderer Hinweis:

Der Grundsatzbeschluss, einen Städtebaulichen Planungswettbewerb durchzuführen, wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 27.07.2022 gefasst.

Sachverhalt:

Grundsatzbeschluss –Durchführung eines Städtebaulichen Wettbewerbs

Der Gemeinderat hat am 27.07.2021 den Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Städtebaulichen Wettbewerbs gefasst (DS 2021/179).

Städtebaulicher Wettbewerb

Über einen Städtebaulichen Planungswettbewerb kann durch die verschiedenen Wettbewerbsteilnehmer eine große Bandbreite an unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Aufgabenkriterien für die städtebauliche Entwicklung des neuen Wohngebiets aufgezeigt werden. Im Vergleich der Wettbewerbsbeiträge untereinander, kann derjenige Entwurf gefunden werden, welcher den städtebaulichen Anforderungen und Kriterien der Wettbewerbsauslobung am besten entspricht. Die Fraktionen des Gemeinderates sind in die Entscheidungen des Preisgerichts durch ihre Vertreter eingebunden und es kann bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt ein gewisser Konsens der an der Planung beteiligten erzielt werden.

In den Wettbewerbsbeiträgen werden Vorschläge und Lösungen erwartet, welche sowohl für die zukünftigen Bewohner, wie auch für die Umwelt einen bestmöglichen Ansatz beinhalten. Dabei sind die Aspekte der Wirtschaftlichkeit und der Ökologie, des Bodenschutzes und der geringe Flächenverbrauch vorliegend von besonderer Bedeutung. Weiter werden Ansätze erwartet zur Grünplanung und Grüngestaltung, zu wasserwirtschaftlichen Vorgaben, Erschließung und zeitgemäße Mobilitätskonzepte. Ein besonderes Augenmerk soll zudem auf den Klimaschutz und den niedrigen Energiebedarf für die das neue Quartier und die Gebäude gelegt werden. Die Stadt Balingen strebt ein möglichst klimaneutrales Wohnquartier an. Darüber hinaus sind der Umgang mit dem Landschaftsraum und der Topographie sowie die Ausformung einer städtebaulich ansprechenden Siedlungsstruktur und der Übergang zur freien Landschaft Teil der Aufgabenstellung.

Die in den letzten Jahren gewachsenen Anforderungen an einen nachhaltigen, ressourcenschonenden und resilienten Städtebau setzen eine hohe fachliche Kompetenz und Erfahrung der Wettbewerbsteilnehmer voraus.

Der städtebauliche Wettbewerb bietet die bestmögliche Qualitätssicherung hinsichtlich Funktionalität, Nachhaltigkeit, Ästhetik, Freiraumqualität und Ökonomie. Das Wettbewerbsergebnis mündet dann in einen Bebauungsplan.

Wettbewerbsbetreuung

Mit der Betreuung des Wettbewerbs wurde das Büro Pesch + Partner beauftragt, welches in den letzten Monaten die Aufgabenstellung des Wettbewerbs erarbeitet und die Konzeption bereits in der Klausurtagung des Gemeinderates vorgestellt hat. Die Ziele und Vorgehensweise des Wettbewerbs wurden in der Klausurtagung des Gemeinderates vorgetragen.

Wettbewerbsaufgabe, Auslobung

Um dem steigenden Wohnbedarf in der Balingen Kernstadt gerecht zu werden, plant die Stadt Balingen die Ausweisung eines neuen innenstadtnahen Wohnquartiers. Dabei soll die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen durch eine besonders hohe Qualität baulicher und städtebaulicher Kriterien die Konsequenzen des zusätzlichen Flächenverbrauchs mindern. Um diese Ziele zu erreichen, lobt die Stadt Balingen einen Städtebaulichen Planungswettbewerb aus.

Das vorgesehene rund 10 ha große Gebiet „Stapfel“ liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiets von Balingen und schließt südlich an das bestehende Wohngebiet Schlichte an. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet die Hirschbergstraße, im Westen und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen an.

Angestrebt wird eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher, verdichteten Wohnformen, wie Geschosswohnungsbauten, verdichtete Einfamilienhausbebauungen und Einzelhausbauplätzen. Es soll ein möglichst klimaneutrales Wohnquartier für eine breite Bevölkerungsschicht am Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsgebiet entstehen, welches sorgfältig und verantwortungsvoll mit der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft umgeht: Wesentliche Zielsetzung ist ein durchgrüntes Wohnquartier mit funktionalem und innovativem Städtebau, in dem sich Grünräume und bauliche Dichte ergänzen.

Weiterhin sollen Angebote für alle Generationen und Wohnformen entstehen. Dabei ist auf Grund der Nähe zu den wesentlichen Bildungseinrichtungen ein familienfreundliches Angebot mit unterschiedlichen Typologien erwünscht. Wohnanlagen zur Pflege von Seniorinnen und Senioren sind nicht zwingend vorzusehen (Pflege-WG, Betreutes Wohnen, Pflegeheim). Jedoch sind die Teilnehmer dazu aufgefordert, in ihren städtebaulichen Konzepten Bereiche aufzuzeigen, an welcher ggfl. ein Pflegeheim integriert werden könnte. Es soll zudem eine ausgewogene Mischung von Miet- und Eigentumswohnen entstehen, wobei neben Bauträgern auch Grundstücke für Baugemeinschaften vorzusehen sind.

Ziel des Wettbewerbs sind umsetzbare Ergebnisse, die gestalterisch, funktional, sozial, ökologisch und ökonomisch überzeugen.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wird unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts ein (oder ggfl. mehrere) Preisträger mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt werden.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in der Auslobung ausführlich dargestellt. Siehe Anlage 1

Wettbewerbsteilnehmer

Auf Grund der Komplexität der Wettbewerbsaufgabe werden vier erfahrene und der Stadt Balingen bekannte Planungsbüros zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen. Acht weitere Teilnehmer sollen im Rahmen eines vorgeschalteten Bewerbungsverfahrens ausgewählt werden, so dass insgesamt 12 Wettbewerbsarbeiten zum Preisgericht eingereicht werden.

Die Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer erfolgt nach fachlichen Kriterien. Eine besondere Expertise bei zukunftsorientierten städtebaulichen Planungskonzepten wird dabei vorausgesetzt.

Folgende 4 vorab gesetzte Büros haben ihre Teilnahme am Verfahren zugesagt:

- LEHEN drei Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Wick + Partner Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB, Stuttgart
- Yellow Z urbanism architecture, Berlin

Vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb:

Der vorgeschaltete Teilnahmewettbewerb wird in den beiden einschlägigen Fachmedien „Wettbewerbe Aktuell“ und „Competition Online“ veröffentlicht. Interessierte Planungsbüros können ihr Interesse an einer Teilnahme am Wettbewerb bekunden und durch Einreichung der geforderten Unterlagen ihre Eignung nachweisen. Aus den eingegangenen Bewerbungen werden mindestens

8 geeignete Planungsbüros mit den höchsten, erreichten Punktzahlen aus, die zusätzlich zu den 4 gesetzten Teilnehmern, zum Planungswettbewerb eingeladen werden. Bei punktgleichen Bewerbungen entscheidet das Los.

Die Bewerber müssen die Qualifikation Stadtplaner oder Architekt nachweisen.

Wettbewerbssumme / Preisgelder

Es stehen insgesamt 70.000,00 Euro zzgl. MwSt. zur Verfügung.

Die Wettbewerbssumme wird wie folgt verteilt:

1. Preis	28.000 Euro
2. Preis	17.500 Euro
3. Preis	10.500 Euro
Anerkennungen	14.000 Euro (2 x 7.000 Euro)

Die Wettbewerbssumme ist auf der Basis des Merkblatts Nr. 51 Stand 12/2020 Architektenkammer Baden-Württemberg ermittelt. Durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichts kann die Anzahl der Preise und Anerkennungen sowie die Verteilung der Gesamtsumme geändert werden. Die Preissumme bleibt dabei immer gleich. Sie muss voll ausgeschöpft werden.

Besetzung des Preisgerichts

Fachpreisgericht (stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Hannes Bäuerle, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Stuttgart
- Rico Emge, Architekt und Stadtplaner, Berlin
- Martin Haas, Architekt, Stuttgart
- Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
- Annette Stiehle, Architektin und Stadtplanerin, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen
- Michael Wagner, Raum- und Umweltplaner, Stadtplaner, Baudezernent Stadt Balingen

Stellvertretendes Fachpreisgericht (nicht stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Bärbel Hoffmann, Architektin, Stuttgart
- Roberto Kaiser, Landschaftsarchitekt, Ulm
- Nadine Wissmann, Architektin, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen

Sachpreisgericht (stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Helmut Reitemann, Oberbürgermeister Stadt Balingen
- N.N., Gemeinderat CDU
- N.N., Gemeinderat Bündnis 90 / Die Grünen
- N.N., Gemeinderat SPD
- N.N., Gemeinderat FDP
- N.N., Gemeinderat Freie Wähler

Stellvertretendes Sachpreisgericht (nicht stimmberechtigt, ständig anwesend)

- N.N., Oberbürgermeister Stadt Balingen nach Neuwahl im Mai 2023
- Emilio Verrengia, Bürgermeister Stadt Balingen
- Sabine Stengel, Amtsleitung, Amt für Stadtplanung und Bauservice

Sachverständige, Berater und Gäste (nicht stimmberechtigt, ständig anwesend)

- Markus Streich, Amtsleitung, Tiefbauamt
- Michael Wunderlich, Architekt, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen

Kosten des Wettbewerbsverfahrens

Die Gesamtkosten des Wettbewerbs belaufen sich voraussichtlich auf ca. 150.000.- € brutto. Darin enthalten sind das Honorar für die Wettbewerbsbetreuung (ca. 35.000.- €), die Honorare für das Preisgericht (ca. 20.000.- €), die Preisgelder für die teilnehmenden Planungsbüros (70.000.- €) und ein Geländemodell des Planungsgebietes (ca. 15.000.- €) sowie diverse Nebenkosten (5.000.- €).

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Durchführung des Wettbewerbs in Höhe von ca. 150.000 € sollen in den Haushaltsjahren 2022 und 2023 zur Verfügung gestellt werden.

Zeitplan

- | | |
|--------------------|---------------------------------------|
| • 07. Oktober 2022 | Bewerbungsschluss Teilnahmewettbewerb |
| • KW 48 2022 | Auswahl der Teilnehmer |
| • 11. Januar 2023 | Auftakt- und Rückfragenkolloquium |
| • 15. März 2023 | Abgabe Pläne |
| • 22. März 2023 | Abgabe Modell |
| • 24. Mai 2023 | Preisgericht |

Michael Wagner