

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0186/2010

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Kerstin Trojan,
Frau Daniela Welter

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt: 54100

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	24.02.2010	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	25.02.2010	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Durchführung eines städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerbs für das Gelände "Alte Ziegelei" (Erlus-Gelände) und außerplanmäßige Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Den vorgeschlagenen Rahmenbedingungen zum Wettbewerbsverfahren wird zugestimmt.
2. Es sind außerplanmäßige Haushaltsmittel in einer Höhe von 190.000,-- € bereit zu stellen. Zur Deckung dieser außerplanmäßigen Ausgabe werden die Mittel bei Produkt 54100 (Erschließung Dr. Eduard-Orth-Straße und Raiffeisenstraße, 2. Bauabschnitt) gesperrt.

Begründung:

Nach dem Rückzug der Firma Erlus steht das ehemalige Firmengelände am östlichen Stadtrand Speyers für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Diesbezüglich hat der Rat der Stadt Speyer in seiner Sitzung am 17.12.2009 beschlossen, dass für das Gelände ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden soll. Hierbei soll ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Areal entwickelt werden.

In Folge des Stadtratbeschlusses haben bislang verschiedene Gespräche zwischen der Stadt Speyer, Vertretern der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Vertretern des Rheinkollegs, Vertretern der KE (LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH) und Vertretern der DIH (Deutschen Wohnwerte GmbH & Co. KG) stattgefunden, um das weitere Wettbewerbsverfahren zu klären.

Hierbei wurden unter den Beteiligten folgende **Rahmenbedingungen für den Wettbewerb** abgestimmt:

1. Auslober

Auslober sind die Stadt Speyer und die DIH Deutschen Wohnwerte GmbH & Co. KG.

2. Verfahren

Der Wettbewerb soll als einphasiger städtebaulicher Wettbewerb mit architektonischem Vertiefungsteil durchgeführt werden. Er soll aus einem städtebaulichen Teil, in dem ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept erarbeitet wird und einem architektonischen Teil, in welchem für einen Teilbereich (mindestens 30% der Fläche) vertiefend die Hochbauplanung bearbeitet wird, bestehen.

Auf besonderen Vorschlag des Rheinkollegs sollen die teilnehmenden Teams in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ermittelt werden und somit eine Begrenzung der Anzahl der Teilnehmer stattfinden.

Hierbei fordert der Auslober interessierte Fachleute öffentlich zur Bewerbung auf. Diese weisen anhand bestimmter im Vorfeld zu definierender qualitativer Kriterien ihre Qualifikation nach. Auf diese Weise bestimmt man in einem Auswahlverfahren ca. 25 Teilnehmer auf Grundlage ihrer Bewerbung. Zusätzlich sollen noch ca. 5 in besonderem Maß für die Aufgabe qualifizierte Teilnehmer gezielt eingeladen werden.

Dieses Prozedere ist konform mit den RPW 2008 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) § 3 Abs. 2. Voraussetzung ist, dass alle Teilnehmer, sowohl die geladenen als auch die, welche auf Grund ihrer Bewerbung ausgewählt wurden, die selben qualitativen Kriterien (z.B. Erfahrung mit Bauen am Wasser) erfüllen.

Das vom Rheinkolleg vorgeschlagene Verfahren hat zudem den Vorteil, dass bereits im Vorfeld eine Art Qualitätssicherung betrieben werden kann, dadurch, dass gezielt Büros angesprochen oder ausgewählt werden, die mit Planungsaufgaben dieser Art und Größenordnung bereits Erfahrung haben.

Zwar wäre ein solcher Wettbewerb gemäß RPW 2008 § 3 als s.g. „Nichtoffener“ Wettbewerb zu bezeichnen. Dennoch ist auch hier ein öffentlicher Zugang für alle am Wettbewerb Interessierten möglich, sofern sie die Teilnahmevoraussetzungen erfüllen. Damit konnte ein Kompromiss gefunden werden zwischen dem ursprünglich von der DIH geforderten Gutachterverfahren/Einladungswettbewerb und einer trotzdem für Jedermann offenen Auslobung – auch im Sinne eines ergebnisoffenen Verfahrens. Ein offenes Verfahren nach RPW würde nach Ansicht des Rheinkollegs ein unverhältnismäßiges Volumen darstellen, das unter den Gegebenheiten (Zeit- und Kostenrelevanz) nicht sinnvoll ist.

3. Teilnehmer

Teilnehmen sollen Arbeitsgemeinschaften bestehend aus einem Architekten, einem Stadtplaner und einem Landschaftsplaner. Hiervon werden ca. 5 Büros bzw. Arbeitsgemeinschaften gezielt eingeladen, ca. 25 weitere werden durch ein Bewerbungsverfahren bestimmt.

4. Preisgericht

Unter den Fachpreisrichtern sollten sich entsprechend der Zusammensetzung der Arbeitsgemeinschaften der Wettbewerbsteilnehmer ein Architekt, ein Stadtplaner und ein Landschaftsplaner befinden. Ferner sollten Vertreter des Rheinkollegs teilnehmen.

Unter den Sachpreisrichtern sollten sich der Oberbürgermeister der Stadt Speyer, Vertreter der Projektentwickler sowie zwei Mitglieder des Bauausschusses bzw. des Stadtrates befinden. Vorgeschlagen werden:

Fachpreisrichter

- Prof. Carl Fingerhuth, Architekt u. Stadtplaner, Zürich
- Prof. Dr.h.c.Jörg Kühn, Architekt, Darmstadt, Rheinkolleg
- Prof. Dr. -Ing. E.h. Helmut Striffler, Architekt, Mannheim, Rheinkolleg
- Prof. Dr. Franz Pesch, Stadtplaner, TU Stuttgart
- Dipl. Ing. Angela Bezenberger, Landschaftsarchitektin, Darmstadt

- Prof. Barbara Wilhelm, Architektin, Lörrach

Vertreter der Fachpreisrichter

- Architekt Prof. Wolfgang Kergaßner, Stadtplaner, Ostfildern (ständig anw. Vertreter)
- die übrigen Vertreter sind in Absprache mit dem betreuenden Büro noch zu ermitteln

Sachpreisrichter

- Oberbürgermeister Werner Schineller
- Thomas Esslinger, DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, Heidelberg
- Thomas Dorant, DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, Heidelberg
- 2 Vertreter des Bauausschusses / Stadtrats Speyer

Vertreter der Sachpreisrichter

- Dipl. -Ing. Frau Trojan, Stadtplanerin, Stadt Speyer, Abteilungsleiterin Stadtplanung
- Achim Geißbauer, HKPE Hofkammer des Hauses Württemberg, Friedrichshafen am Bodensee
- Dipl. -Ing. Herr Koch, Architekt, Heidelberg
- 2 Vertreter des Bauausschusses / Stadtrats Speyer

Sachverständige

- Prof. Dr. Michael Petzet, ICOMOS Monitoring-Gruppe des Deutschen Nationalkomitees, München
- Dr. Joachim Glatz, Landeskonservator Rheinland-Pfalz, Mainz- Denkmalpflege
- Dipl. -Ing. Carola Schnugg-Börgerding, Landschaftsarchitektin, Altenkirchen
- Prof. Topp, TU Kaiserslautern – Verkehr
- Dr. Ing. Bernd Worreschk, Ministerium für Umwelt, Mainz - Wasserbau

Die abschließende Zusammensetzung des Preisgerichts muss mit dem den Wettbewerb betreuenden Büro abgestimmt werden. Es muss auch noch geklärt werden, inwieweit die einzelnen Personen als Fach- und Sachpreisrichter sowie als Sachverständiger tatsächlich zur Verfügung stehen.

5. Betreuung

Die Betreuung des gesamten Wettbewerbsverfahrens soll durch ein externes qualifiziertes Büro erfolgen. Hierzu liegen drei Angebote vor (stadt.bau.plan, Darmstadt; ANP, Kassel sowie Nachtrieb und Weigel, Speyer). Aufgrund der vielfältigen Erfahrungen mit der Betreuung von Wettbewerben in dieser Größenordnung und aufgrund der umfangreichen angebotenen Leistungen im Verhältnis zum ermittelten Honorar wird das Büro ANP favorisiert.

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz wirkt vor und während dem Wettbewerb beratend mit. Sie ist unter anderem zuständig, wenn es um die Registratur des Wettbewerbs geht.

6. Kosten

Durch die Architektenkammer wurde hinsichtlich der Preisgelder folgende Wettbewerbssumme ermittelt.

Wettbewerbssumme

1. Preis	28.000 €		
2. Preis	22.000 €		
3. Preis	16.000 €		
4. Preis	13.000 €		
5. Preis	9.000 €		
4 Anerkennungen zu je	5.500 €		
Summe	110.000 €	zzgl. MWST	130.900 €

Hinzu kommen die Kosten für Wettbewerbsbetreuung, Vorprüfung, Honorare, Kolloquium, Modelle, Präsentation, Versand und Reproduktion.

Insgesamt wurde durch die Architektenkammer ein Rahmen von ca. **250.000,00 €** als Obergrenze / Maximalbetrag ermittelt.

Die KE lehnt eine Übernahme von Kosten ab. Die DIH wären unter der Voraussetzung, dass das oben beschriebene Verfahren durchgeführt wird, bereit, 25% der Kosten zu tragen.

Die Stadt Speyer wird demgemäß mit 75 % einen nicht unerheblichen Teil der Wettbewerbskosten zu tragen haben. Es sind entsprechende Haushaltsmittel bereit zu stellen.

7. Wettbewerbsaufgabe

Die exakte Aufgabenstellung/Auslobung kann erst nach der Preisrichtervorbesprechung durch das beauftragte Betreuungsbüro erstellt werden. Zurzeit wurden jedoch bereits die wichtigsten Leitlinien in Abstimmung mit der DIH und dem Rheinkolleg erarbeitet.

Allgemein

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Bereich des ehemaligen Erlus-Geländes in Verbindung mit den angrenzenden Bereichen. Es bietet sich hier die Chance, diese zentral zur Innenstadt gelegene Fläche neu zu ordnen und sie einer ihrer Lage angemessen Nutzung zuzuführen.

Hauptaufgabe ist:

- die städtebauliche Neuordnung und stadtgestalterische Aufwertung des Gebiets,
- die städtebauliche und freiraumplanerische Integration des Gebiets in das umgebende Siedlungsgebiet,
- die Bereitstellung von Bauland insbesondere für Wohnen,
- die Öffnung und Verknüpfung des Gebiets zum Rhein.

Die Leitlinien sind:

1. Auf das Erscheinungsbild der Stadt bzw. der Stadtsilhouette vom Rhein ist Rücksicht zu nehmen. Dabei sind insbesondere die Schutzziele des UNESCO-Welterbes Dom zu Speyer zu berücksichtigen.
2. Die Wohnungen sollen einen Bezug zum Rhein erhalten und möglichst Blick auf diesen haben. Das Gesamtgebiet soll darüber hinaus einen Bezug zur Speyerer Kernstadt erhalten.
3. Es ist eine Wohnfläche von ca. 32.000 m² für das Gesamtareal zu erzielen. Der Anteil für öffentliche Flächen sollte nach Möglichkeit nicht mehr als 30 % betragen.

4. Die Höhenentwicklung der Wohnbebauung muss in Wechselbeziehung mit den Schutzziele des UNESCO-Welterbes Dom und den Nutzungszwängen des Investors entwickelt werden.
5. Es ist eine gestalterisch ansprechende Promenade in angemessener Breite zu schaffen, die für die Bürger öffentlich zugänglich ist, aber auch die Privatsphäre der angrenzenden Bewohner berücksichtigt.
6. Im Innenbereich aber auch im öffentlichen Raum ist eine attraktive Freiraumplanung umzusetzen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
7. Das Aufzeigen regenerativer Energiekonzepte wird gewünscht.
8. Der denkmalgeschützten Villa ist ausreichend Freiraum im direkten Umfeld einzuräumen. Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals ist auszuschließen.
9. Die fünf bewohnten Privathäuser sind in ihrer Struktur zu belassen, sie genießen Bestandsschutz und sind daher in die Planung zu integrieren. In langfristigen Konzepten können Überplanungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.
10. Die Belange der Landschaftsplanung (insbesondere Baumerhaltung und Grünvernetzung) müssen bei der Planung herausgearbeitet und beachtet werden.
11. Die vorhandenen Planungsgrundlagenermittlungen, wie z.B. die Hochwasserschutzkonzeption, Verkehrsplanung, Artenschutz- und Immissionsschutzvorgaben sind zu berücksichtigen.

Das Rheinkolleg empfiehlt dringend innerhalb der Auslobung auf eine Höhenbegrenzung für die Wohnbebauung zu verzichten und diese Problematik ausdrücklich als wichtigen Teil der Wettbewerbsaufgabe herauszustellen (s.a. Schreiben des Rheinkollegs vom 15.01.2010).

Anlagen:

- Schreiben des Rheinkolleg an die Stadt Speyer vom 15.02.2010