

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2527/2018

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Investitionskosten: nein

ja

Betrag:

Drittmittel: nein

ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: nein

ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	26.04.2018	öffentlich	Information

Betreff: Baulandentwicklung auf den städtischen Grundstücken Normand (Sportplatz und ehemaliges Versickerungsbecken) für gemeinschaftliches Wohnen

(Referenz-Vorlage 2494/2018)

Information:

zum beabsichtigten Prozess einer „Kooperativen Baulandentwicklung Normand“.

Begründung:

Es hat sich eine Interessengruppe für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt auf dem Areal des ehemaligen Sportplatzes im Quartier Normand gegründet. Diese „Planungsgemeinschaft“ besteht derzeit aus ca. 30 Mitgliedern und wird begleitet von Hr. Peter Bauer von plus TEAM und Hr. Rainer Kroll von wohnprojekt+, die Erfahrungen aus verschiedenen Projekten in Karlsruhe und Landau mitbringen.

Aufgrund eines CDU-Antrages (Stadtrat 15.03.2018, 2494/2018) wurde festgelegt, dass die Prozessstruktur, in die eine Planungswerkstatt zu integrieren ist, und auch eine mögliche Zeitschiene für die Baulandentwicklung und Grundstücksvergabe dargelegt werden soll.

In einem gemeinsamen Gespräch mit Herrn Oberbürgermeister Eger, Peter Bauer und Rainer Kroll wurden die Eckdaten und das weitere Vorgehen für die Umsetzung für ein solches zukunftsweisendes, gemeinschaftliches Wohnprojekt besprochen.

In der beigelegten Grafik wird der mit der „Planungsgemeinschaft Normand“ abgestimmte Planungs- und Beteiligungsprozess mit realistischen Zeithorizonten schematisch dargestellt. Das Untersuchungsgebiet soll sowohl den ehemaligen Sportplatz Normand, als auch das verfüllte Versickerungsbecken umfassen.

In einem ersten Schritt sind die Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen zu ermitteln, um Klarheit über die bauliche Ausnutzbarkeit der Fläche, die Erschließungsaufwendungen und damit letztendlich auch über den Grundstückspreis zu bekommen.

Erste Untersuchungsschritte bzw. Klärungspunkte werden sein:

- Vermessung, Klärung von Erschließungszwangspunkten aufgrund der Tieflage des Geländes (z.B. Einleitehöhenlage Niederschlagswasser), Prüfung einer Auffüllung des Geländes (auch Kosten)
- Umgang mit dem in dem Quartier Normand anfallenden Niederschlagswasser, das derzeit auf den Sportplatz eingeleitet und versickert wird (technische Alternativen? gestalterische Integrationsmöglichkeiten? Starkregenereignisse?)
- Bodenschutzrechtliche Untersuchungen der registrierten Altablagerungen (Bauschuttverfüllung der 50er/60er Jahre, ca. 1/4 des Geländes) und der neueren Haufwerke, Notwendige Maßnahmen zur Beseitigung / Sanierung, Kosten
- Wertigkeit der dort festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen sowie der zu erhaltenden Grünflächen und Ersatzbedarf an anderer Stelle, auch Artenschutzrechtliche Betrachtung
- kleinklimatische Vorgaben, ggfs. Restriktionen für das Quartier
- Anschlussmöglichkeit an das Nahwärmenetz bzw. Prüfung von Alternativen, ggfs. auch vor dem Hintergrund des Antrags der CDU für ein energieautarkes Wohnquartier (Stadtrat 08.09.2016, 970/2016)

Im Anschluss an die Grundlagenermittlung folgt die städtebauliche Planung wie in der Grafik dargestellt. Der gesamte Prozess soll durch moderierte Werkstätten begleitet werden. Ziel sollte ein städtebaulicher Rahmenplan sein, der Baufelder für unterschiedliche Formen des gemeinschaftlichen Wohnens (Miete, Eigentum, Genossenschaft...) definiert, die dann einzeln oder insgesamt ausgeschrieben werden sollen. Durch eine Reservierungsmöglichkeit von Grundstücken könnte der Planungsgemeinschaft bzw. den Baugruppen eine längerfristige Planungssicherheit eingeräumt werden.

Aus jetziger Sicht erscheint es realistisch, dass im Frühjahr 2019 ein Werkstattverfahren zur städtebaulichen Rahmenplanung stattfinden kann. Ende 2020 könnte bei einem insgesamt positiv verlaufenden Planungsprozess frühestens Baurecht bestehen und mit der Bebauung des Geländes begonnen werden.

Zur Grundlagenermittlung (siehe Punkte oben) soll ein Ingenieurbüro mit Fachkompetenzen in Erschließung / Siedlungswasserwirtschaft, Bodenschutz- / Bodenmanagement, Landschaftsplanung beauftragt werden (Kosten geschätzt mindestens 50.000 EUR). Ebenso werden nächstes Jahr Planungsaufträge für die Rahmenplanung und die Moderation erforderlich (Kosten geschätzt mindestens 50.000 EUR).

Es ist zu prüfen, ob eine Förderung, z.B. des Moderationsverfahrens, über das Soziale Stadt Programm „Speyer-Süd“ möglich ist.

Weitere Informationen und Beratungen erfolgen im Bau- und Planungsausschuss.

Anlagen:

- **Prozessdiagramm** – schematische Darstellung der Planungsabläufe mit ungefähre Zeitschiene