

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0747/2021

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei
Investitionskosten: nein ja
Drittmittel: nein ja
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Produkt: 51110
Betrag: ca. 20.000,- €
Betrag:
Betrag:
Fundstelle: E 14

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	29.06.2021	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	15.07.2021	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Industriebauhof Speyer
hier: Beschluss über die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Industriebauhof und angrenzende Flächen

Beschlussempfehlung:

- Der Stadtrat stimmt dem kooperativen Wettbewerbsverfahren zu.
- Die Verwaltung wird beauftragt die Wettbewerbsauslobung mit dem Auslober abzustimmen und in der nächsten Sitzung dem Stadtrat vorzulegen.

Begründung:

Herr Bäumle (Büro BÄUMLE Architekten | Stadtplaner, Darmstadt) wird das Wettbewerbsverfahren in der Sitzung erläutern.

1. Ausgangssituation

Um die Entwicklung des Industriebaus hof s wirksam zu steuern und die Zielvorstellungen der Stadt Speyer, insbesondere den Erhalt des Industriebaus hof s mit seinem heutigen Charakter, sichern zu können, wurde bereits frühzeitig der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des FNP 2020 gefasst. Von Beginn an war die Durchführung einer Ideenkonkurrenz zur Findung einer städtebaulichen Planung geplant.

Ziel der Entwicklung ist, das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Wohnen zu regeln (siehe Vorlage 0099/2019, STR 12.12.2019). Sowohl der Erhalt von Gebäuden, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, als auch die behutsame Entwicklung von neuen Baufeldern ist zu ermöglichen. Dabei soll der Charakter des Industriebaus hof s gewahrt werden. Die städtebauliche Rahmenplanung beinhaltet die stadtplanerische, die freiraumplanerische und verkehrliche Konzeptplanung.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Festlegung der Planungsleitlinien und der Kostentragung im Industriebauhof wurde 2019 abgeschlossen (siehe Vorlage 0098/2019).

In einem ersten Schritt wurden die - für jede weitere Planung unabdingbar vorliegenden - Grundlagen, insbesondere der Denkmalwert bzw. die Denkmalschutzvorgaben erhoben. Eine erste Präsentation hierzu fand im ASBK am 18.08.2020 statt (siehe Vorlage 0368/2020).

Die Denkmalbegründung liegt nun mit Schreiben vom 15.02.2021 abschließend vor (siehe Vorlage Nr. 0641/2021).

In einem weiteren Schritt gilt es einen städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage zum Bebauungsplan zu erstellen.

Um auf eine Vielfalt an unterschiedlichen Ideen und qualitativ hochwertigen Konzepten zugreifen zu können, hat sich die Industriefabrik Speyer GmbH entschlossen eine Ideenkonkurrenz durchzuführen.

Auf Grundlage der Beratung durch das verfahrensbetreuende Büro und durch die Architektenkammer Rheinland-Pfalz soll für das Planungsverfahren anstelle der ursprünglich geplanten Mehrfachbeauftragung ein kooperativer Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013), ausgeschrieben werden. Ein solches Verfahren ist vielfältiger und transparenter als die Mehrfachbeauftragung. Dies wird durch die Stadt Speyer und durch den Gestaltungsbeirat sehr begrüßt. Ergebnis des Wettbewerbs ist ein Planwerk, das Grundlage für die städtebauliche Rahmenplanung und das B-Plan verfahren sein soll.

2. Wettbewerbsaufgabe

Das Wettbewerbsgebiet umfasst den Industriefabrik und die angrenzenden Bereiche wie die Brachfläche zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet „Rheinpark“, der südwestlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünfläche im Besitz der Stadt Speyer und den nordöstlich liegenden Dr. Pfirrmanns Gewerbehof.



Abb. 1: Entwurf der Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets

Wettbewerbsaufgabe ist die Erarbeitung eines städtebaulich- / freiraumplanerischen Entwurfs für die nachhaltige Revitalisierung des Areals des Industriehofs und angrenzender Quartiere unter besonderer Beachtung der denkmalpflegerischen Aspekte. Ein geeignetes Erschließungssystem muss entwickelt werden. Es wird ein sogenannter Vertiefungsbereich definiert, der konkret auszuarbeiten ist.

Die Brachfläche am Rheinpark soll das bestehende Wohngebiet ergänzen und in das Wohngebiet integriert werden.

Für die Fläche der Stadt Speyer ist im rechtskräftigen FNP 2020 bereits eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche dargestellt. Auch in das Flächenprogramm Wohnen wurde sie aufgenommen. Daher soll im Wettbewerbsverfahren eine Überplanung und Erschließung ggf. auch im Zusammenhang mit einer Grünplanung geprüft werden.

Die bestehenden Hallen des Dr. Pfirrmann Gewerbehofs können im Zuge der Neukonzeption überplant werden.

Gemäß den RPW 2013 soll einer der Preisträger mit weiteren Planungsleistungen beauftragt werden. Darüber hinaus kann das Preisgericht Empfehlungen zur weiteren Beauftragung aussprechen.

Das Auftragsversprechen des Wettbewerbs beinhaltet im Wesentlichen die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans, der dann – nach Zustimmung der städtischen Gremien - Grundlage für einen Bebauungsplan sein wird.

3. Wettbewerbsart / Verfahren

Ausloberin des Wettbewerbs ist die Industriefabrik Speyer GmbH als private Ausloberin. Sowohl das Verfahren, als auch die Auslobung selbst wird sehr eng mit der Verwaltung und den weiteren Eigentümern abgestimmt. Diese werden sich anteilig, je nach eingebrachter Grundstücksfläche, an den Kosten beteiligen. Der Anteil der Stadt Speyer beläuft sich auf voraussichtlich auf ca. 20.000 EUR. Eine exakte Auflistung zu den Kosten werden wir im September bereitstellen.

Betreut wird der Wettbewerb durch das Büro BÄUMLE Architekten | Stadtplaner aus Darmstadt. Das Büro verfügt über umfangreiche Erfahrung im Bereich der Wettbewerbsbegleitungen.

Der Wettbewerb wird als kooperativer zweiphasiger Wettbewerb durchgeführt. Nach einer ersten Arbeitsphase wird es eine Zwischenpräsentation erster Konzeptansätze geben. Das Preisgericht wird die Möglichkeit haben, Teilnehmer deren Entwurfsansätze nicht zielführend erscheinen, auszuschneiden. Die für die zweite Phase ausgewählten Teilnehmer erhalten ein schriftliches Feedback durch die Jury für die weitere Bearbeitung.

So besteht die Möglichkeit schon früh im Verfahren nachzujustieren und zu prüfen, ob die relevanten Themen wie z.B. Denkmalschutz angemessen berücksichtigt werden. Insgesamt wird so sichergestellt, dass die Entwürfe zielorientiert erarbeitet werden.

4. Teilnehmer

Als Teilnehmer sollen 6-8 Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen werden. Es wird den Teilnehmern empfohlen Stadtplaner in die Arbeitsgemeinschaft aufzunehmen. Nach Möglichkeit soll auch ein Büro aus Speyer oder der näheren Umgebung eingeladen werden.

Die Büros werden nach aufgabenbezogenen Kriterien durch alle Beteiligten – auch der Stadtverwaltung - ausgewählt. Ein Kriterium ist auch, dass Planungserfahrungen in denkmalgeschützten Gebieten / Bauten nachgewiesen werden können.

Eine Liste der vorgeschlagenen Teilnehmer wird zum Stadtrat vorgestellt. Derzeit werden verschiedene Büros angefragt.

5. Preisrichter

Die Fachpreisrichter müssen dieselbe Qualifikation haben, wie die Wettbewerbsteilnehmer. Sie werden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung mit entsprechend qualifizierten Personen besetzt.

Die Sachpreisrichter setzen sich neben Frau Oberbürgermeisterin Seiler aus den Grundstückseigentümern und einer Vertreterin der GDKE zusammen.

Sachverständige werden je nach Erfordernis hinzugezogen. Sie haben zwar kein Stimmrecht können jedoch in der Diskussion um die Bewertung ihre Belange einbringen. Die großen Fraktionen (CDU, SPD, Grüne, SWG) können im Nachgang zur Sitzung je einen Sachverständigen benennen. Weitere Sachverständige sind: Je ein Mitarbeiter/-in aus der Verwaltung aus dem Bereichen Denkmalpflege und Städtebau und ein Vertreter der Mieter des Industriefabrik.

Die Liste der vorgeschlagenen Preisrichter wird zum Stadtrat vorgestellt. Auch hier werden derzeit verschiedene Preisrichter angefragt.

6. Weiteres Vorgehen / Zeitplan / Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorgestellt werden mit dieser Vorlage zunächst die Eckpunkte des Verfahrens. Der Entwurf der Auslobung wird derzeit erarbeitet. Es ist vorgesehen ihn in der Sitzung des ASBK /STR im September zu präsentieren. Auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit zu aktuellen Entwicklungen (z.B. Denkmalpflege und Grundlagen) sowie zum Wettbewerbsverfahren ist für September geplant. Die Bürgerinnen und Bürger werden darüber hinaus über die Wettbewerbsarbeiten und -ergebnisse informiert werden. Es ist eine Ausstellung geplant.

Die erste Terminplanung gestaltet sich wie folgt:

Ende September: Öffentlichkeitinformation

Anfang Oktober: Preisrichtervorbesprechung

Ende Oktober: Kolloquium

Mitte Dezember: Zwischenpräsentation

Ende März/Anfang April: Preisgerichtssitzung

danach: Ausstellung/Öffentlichkeitsinformation