Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/512/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 12.06.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-StFNP		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	11.06.2018	Vorberatung N	
Stadtrat	19.06.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Ausrichtung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Gewerbepark Messegelände-Südost“

Beschlussvorschlag:

1. Der städtebauliche Realisierungswettbewerb wird nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt über die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zu berichten.

Begründung:

Zielsetzung und Wettbewerbsaufgabe

Um einerseits die realisierten städtebaulichen und freiraumgestalterischen Qualitäten des bestehenden Gewerbeparks „Am Messegelände“ fortzuführen und andererseits die Besonderheiten des Plangebiets hinsichtlich der Bedeutung für die Gesamtstadt sowie der vorliegenden Rahmenbedingungen bestmöglich in der Planung zu berücksichtigen, wird für den vorbereitenden Planungsprozess ein offener städtebaulicher Wettbewerb gemäß RPW 2013 vorgeschlagen.

Ziel des ausgelobten Wettbewerbs ist es, die im benachbarten Gewerbepark „Am Messegelände“ und jüngst auch im Teilbereich „Am Messegelände Ost“ bereits realisierte hohe städtebauliche und freiraumgestalterische Qualität auch für die Erweiterungsfläche zeitgemäß und zukunftsfähig vorzubereiten.

Wesentliche Herausforderungen bestehen dabei in der Integration der beiden ansässigen landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Betrieb nicht eingeschränkt werden soll, sowie in der Berücksichtigung der wichtigen landschaftlichen Blickbeziehungen zur Stadtsilhouette oder zum Haardtrand. Ferner soll ein anpassungsfähiges und den Bedürfnissen vor Ort entsprechendes Nutzungskonzept entwickelt werden.

Leitfragen für die Wettbewerbsaufgabe

Frage 1: Positionierung
Der bestehende Gewerbepark „Am Messegelände“ samt aller Erweiterungs- und Entwicklungsstufen ist Teil einer überregionalen Landauer Adresse an der A 65, dessen Ausstrahlung auch auf die gesamte wirtschaftliche Entwicklung Landaus positiven Einfluss hat. Eine gemeinsame Vermarktungsstrategie zwischen „altem“ und „neuem“ Gewerbepark unter einem „Label“ ist sinnvoll.

>> Wie könnte der gesamte Gewerbe- und Dienstleistungsstandort an der Autobahn 65 weiter als „Marke" entwickelt werden, welchen Beitrag kann die Städtebauperspektive liefern?

Frage 2: Zonierung

Mit der abgeschlossenen Entwicklung des hochwertigen Gewerbeparks „Am Messegelände", dem schnellen Vermarktungserfolg im Gewerbepark „Am Messegelände Ost" in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft verbinden sich möglicherweise Synergieeffekte für das südlich gelegene Wettbewerbsgebiet. Die Zielsetzung rund um Städtebau und Vermarktung scheint zunächst klar. Dennoch:

>> Es gibt neben dem Ziel zur Ansiedlung von kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (Grundstücksgrößen 2.000-5.000 qm) auch Ergänzungen über größere, klassische Gewerbenutzungen (10.000-20.000 qm Grundstücksgrößen). Welche städtebaulich-gestalterischen Prinzipien oder Zonierungen müssten hierin greifen?

Frage 3: Verbindungen

Der Standort ist im Nordwesten über den Hauptbahnhof Landau gut an das schienengebundene Netz der Deutschen Bahn AG angebunden. Zudem gibt es mit dem westlichen parkähnlichen Grünzug Birnbach und der parallel zum Bachlauf verlaufenden Wegeverbindung eine stadträumlich bedeutsame Ost-West Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer.

>> Welche Möglichkeiten gibt es, den neuen Gewerbepark u.a. an den Grünzug des Birnbachs anzubinden und vom Gebiet aus komfortabel in den Landschafts- und Stadtraum der Umgebung zu gelangen?

Frage 4: Raumerlebnis

Wie bei nahezu allen Gewerbegebieten gilt es, im Wettbewerbsgebiet gute Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten im öffentlichen Raum zu etablieren. Für die Adressbildung und ein neues städtebauliches Erscheinungsbild kann der öffentliche Raum einen wertvollen Beitrag leisten. Perspektivisch sollten wenige, ausgewählte Bereiche mehr sein als reine Erschließungsstraßen.

>> Welche Möglichkeiten zur Gestaltung des öffentlichen Raumes werden neben der Herausarbeitung der Ost-West Verbindung des Grünzuges rund um den Birnbach noch gesehen?

Frage 5: Entreesituation

Bereits der aktuell in Umsetzung befindliche nördliche Teilbereich „Am Messegelände-Ost" lässt eine klar artikulierte Adressbildung erkennen. Die Hauptbesucher - ob über das Straßennetz und auch die Autobahn 65, diverse Wege oder auch über den schienengebundenen Anreiseweg - sollten eine entsprechend gestaltete Entreesituation wahrnehmen dürfen. Die Neubebauung des Wettbewerbsgebietes sollte auf die besondere Stadtsilhouette Landaus eingehen und auch prägende landschaftliche „Blickbezüge" insbesondere in Richtung Pfälzer Wald / Haardtrand möglich lassen.
>> Wie könnte die zukünftige Adressbildung ausgestaltet werden und mit welchen städtebaulich-gestalterischen Mitteln, bei denen auch ein Beitrag über die späteren privaten Eigentümer und potentiellen neuen Investoren angemessen erscheint, kann

eine hohe Qualität erreicht werden? Sind punktuell höhere Gebäudekörper denkbar und an welchen Stellen im städtebaulichen Gesamtgefüge?

Frage 6: Integration landwirtschaftlicher Hofstellen

Im Wettbewerbsgebiet liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe. Zum einen handelt es sich im Westen um einen Spezialbetrieb für Saatgutvermehrung samt dazugehörigen Bewirtschaftungsflächen und zum anderen im Norden um einen Hof mit Tierhaltung samt Acker- und Grünlandbewirtschaftung. Für beide Betriebe gilt es jeweils besondere Anforderungen umzusetzen und die Erschließung sicherzustellen.

>> Wie können beide Betriebe inkl. zugehöriger Verbindungen zu möglichen, südlich und östlich gelegenen Bewirtschaftungsersatzflächen in das städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtkonzept integriert werden?

Frage 7: Wirtschaftlichkeit

Das Wettbewerbsgebiet soll das wesentliche Gewerbegebiet für die nächsten rd. 10-15 Jahre zur Ansiedlung von Gewerbeunternehmen in Landau darstellen. In der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans gibt es keine vergleichbar attraktiven und großen Flächen. Das Plangebiet nimmt somit eine essentielle Bedeutung für die langfristige Stadtentwicklung im gewerblichen Bereich ein und muss effektiv und wirtschaftlich ausgenutzt werden.

>> Wie kann die Zielgröße von ca. 22 ha dringend benötigtes Gewerbe-Nettobauland erreicht werden bei gleichzeitig hoher städtebaulich-freiraumgestalterischer Qualität, effektiver Erschließung sowie vermarktungsfähiger Grundstückszuschnitte und Flexibilität?

Frage 8: Entwicklungsabschnitte

Das Wettbewerbsgebiet soll stufenweise realisiert werden. Eine geschickte Auseinandersetzung mit in sich geschlossenen Umsetzungsabschnitten ist Voraussetzung für eine optimale Vermarktung in den nächsten Jahren.

>> Wie kann eine Realisierung in Stufen erfolgen und wie kann die städtebaulich-freiraumplanerische Qualität sichergestellt werden bei gleichzeitiger Vermeidung eines Torsos? Wie kann die Fläche von 3 ha für ein Logistikunternehmen in einem ersten Realisierungsabschnitt integriert werden?

<u>Beschlusslage und Sachstand</u>

Der Stadtrat hat am 24.04.2018 die Mittel für die Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das Gebiet „Gewerbepark am Messegelände-Südost" freigegeben.

Durch das beauftragte Architekturbüro FSW, faltin + sattler aus Düsseldorf wurde seither in enger Abstimmung mit der Verwaltung die Auslobung des Wettbewerbs vorbereitet. Hierbei wurden die Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach Baugesetzbuch aufgegriffen und in den Auslobungstext integriert.

Die Auslobung beinhaltet die Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe und gibt wesentliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen vor. Ferner wird das förmliche Verfahren nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) festgelegt und erläutert.

Der mit der Verwaltung und der Architektenkammer Rheinland-Pfalz abgestimmte Auslobungsentwurf wurde darüber hinaus im Rahmen einer „virtuellen" Preisrichtervorbesprechung den Fach- und Sachpreisrichtern sowie den beratenden Sachverständigen mit der Bitte um Stellungnahme bzw. Freigabe des Auslobungsentwurfs im Umlaufverfahren vorgelegt. Die schriftlich eingegangenen Anmerkungen wurden berücksichtigt und in den Entwurf integriert.

Zusammensetzung des Preisgerichts

Das Preisgericht setzt sich zusammen aus vier Sachpreisrichterstimmen, fünf unabhängigen stimmberechtigten Fachpreisrichtern sowie Sachverständigen und Vorprüfern. Das Preisgericht wird beraten von Vertreterinnen und Vertretern der unterschiedlichen Fachbehörden, Fachämter und Fachabteilungen.
Die konkrete Zusammensetzung des Preisgerichts ist der Auslobung zu entnehmen.

Alle Stadtratsfraktionen nehmen am Preisgericht teil und werden durch je ein Mitglied der jeweiligen Fraktion vertreten. Es ist außerdem jeweils eine Stellvertreterin oder ein Stellvertreter je Fraktion benannt, die, bzw. der am Preisgericht teilnimmt, wenn die zuvor genannte Fraktionsvertretung verhindert ist. Die fünf Fraktionen besitzen gemeinsam zwei Stimmen.

Die Anzahl und Zusammensetzung des Preisgerichts, sowie die Stimmenverteilung sind an das laufende Wettbewerbsverfahren „Weißquartierplatz" angelehnt.

Kostenaufstellung

Der geschätzte Gesamtkostenumfang von rund 207.000 Euro für das Wettbewerbsverfahren ist im Haushalt der Stadt abgebildet.
Wie hoch die Summe tatsächlich sein wird, lässt sich derzeit noch nicht exakt beziffern, da sie letztlich von der Anzahl der eingereichten Wettbewerbsbeiträge abhängig ist. Der größte Einzelposten sind die Preisgelder (120.000 Euro), neben den Kosten für die Wettbewerbsbetreuung (rd. 47.000 Euro), der Honorare für die Fachpreisrichter (rd. 25.000 Euro) und der begleitenden Kosten (rd. 15.000 Euro für Ausstellung, Raummiete, Druck-, Material-, Modell-, Transportkosten, etc.).

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des Beschlusses zur Durchführung des Wettbewerbs sowie der Zustimmung zum Auslobungstext (siehe TOP in nicht-öffentlicher Sitzung) folgt die öffentliche Bekanntmachung und damit der Beginn des eigentlichen Wettbewerbs-verfahrens.
Die Teilnehmer haben ca. drei Monate Zeit für die Abgabe ihrer Wettbewerbsbeiträge.
Es folgen die Vorprüfung und die Vorbereitung der Jurysitzungen. Ende Oktober findet das Preisgericht statt, das die Wettbewerbsarbeiten beurteilt und über die Preisvergabe entscheidet. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden nachfolgend den städtischen Gremien vorgestellt und anschließend im November 2018 öffentlich ausgestellt.
In der Regel wird der erste Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen (hier: Erstellung des Bebauungsplans) beauftragt.

Anlagen:

Grundlagenplan des Wettbewerbsgebiets

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: