



Sitzungsvorlage
610/581/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 30.10.2019	Aktenzeichen: 61_41/610-StFNP		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.10.2019	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen/Mobilitätsausschuss	15.10.2019	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	04.11.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	05.11.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Ausrichtung des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs "Landau - Neues Stadtquartier Südwest"

Beschlussvorschlag:

Der städtebaulich-freiraumplanerische Realisierungswettbewerb wird nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durchgeführt.

Begründung:

Zielsetzung und Wettbewerbsaufgabe

Die Stadt Landau in der Pfalz wird künftig weiter wachsen und zählt zu den sogenannten „Schwarmstädten“. Bis zum Jahr 2030 werden rund 2.500 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Dies ist das Ergebnis des 2015/16 erarbeiteten und beschlossenen Wohnraumversorgungskonzepts. Rund 40 % der prognostizierten Wohneinheiten können und sollen im Innenbereich, also innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Kernstadt und der acht Stadtdörfer nachgewiesen werden. Hierfür stehen rund 14 ha (Stand: April 2018) an Innenentwicklungspotenzialen zur Verfügung, was einem Umfang von rund 1.000 Wohneinheiten entsprechen kann. Um den künftigen Bedarf zu decken, müssen 60 % – also 1.500 Wohneinheiten – im Außenbereich geplant werden.

Ziel der Stadt Landau ist es, gemäß den regionalplanerischen Vorgaben den Großteil der neuen Siedlungsflächen des Außenbereiches im Siedlungsbereich der Kernstadt (80% der prognostizierten Wohneinheiten) zu schaffen. Die Landauer Stadtdörfer sollen zur Gewährleistung einer Eigenentwicklung in überschaubarem Maße arrondiert werden (20% der prognostizierten Wohneinheiten).

Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, plant die Stadt Landau unter anderem die Inanspruchnahme von rund 13 ha Außenbereichsfläche im Südwesten der Landauer Kernstadt zum Zweck der wohnbaulichen Entwicklung. Für einen Teilbereich von 5 ha liegt ein positiver Zielabweichungsbescheid der Oberen Landesplanungsbehörde vor, sodass für einen ersten Bauabschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung geschaffen werden können. Für die übrigen acht Hektar ist weiterhin die Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar abzuwarten, dessen

Rechtswirksamkeit Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Landau ist.

Das Areal am Stadteingang West – direkt an der Landesstraße 509 (Wollmesheimer Höhe – Wollmesheimer Straße) – wurde im Rahmen der Landauer Baulandstrategie ausgewählt und ist aus fachlicher Sicht gut für ein kompaktes neues Wohnquartier geeignet. Innerhalb der gesamten Stadtsilhouette kann die Fläche auch als weitere, südliche Ergänzungsmaßnahme verstanden werden, die die erfolgreichen Konversions- und qualitätvollen Wohnquartier-Projekte „Lazarettgarten“, „Quartier Vauban“ und „Wohnpark am Ebenberg“ ergänzen soll.

An diese Qualitätsmaßstäbe soll nun mit dem neuen Quartier südlich der Wollmesheimer Straße angeknüpft werden. Kompakt und mit hohen Nutzungs- und Gestaltqualitäten sowie mit zeitgemäßen Antworten zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Mobilität sollen hier mindestens 800 neue Wohneinheiten entstehen, um die Zielsetzungen aus der Wohnraumstrategie zu erreichen.

Aufgrund der Bedeutung des Gebiets für die Gesamtstadt und um die vorliegenden Rahmenbedingungen bestmöglich in der Planung zu berücksichtigen, wurde für den vorbereitenden Planungsprozess ein offener städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb gemäß RPW 2013 vorgeschlagen. Das Instrument des Wettbewerbs wird in der Stadt Landau als Qualitätssicherungsinstrument anerkannt und liefert vielfältige Vorschläge für ein zukunftsfähiges Quartier.

Leitfragen für die Wettbewerbsaufgabe

Im Rahmen der Auslobungsvorbereitung wurden mehrere Leitfragen an die Wettbewerbsteilnehmer formuliert, die es im Rahmen der Erstellung der städtebaulichen Konzeption bestmöglich zu beantworten gilt:

1) Stadtarrondierung

Wie kann eine kompaktes Wohnquartier aussehen, das sich trotz hoher Dichte sehr gut in die Struktur Landaus einfügt, eigene Akzente im Übergang zu der bewegten Topographie der Weinanbaugebiete bzw. am Siedlungs- und Stadtrand entwickelt und im menschlichen Maßstab mit maximal fünf Geschossen hohe Wohnqualitäten generiert?

2) Landschaftsbezug

Welche öffentlichen Räume, Sichtachsen und Wegequalitäten sind geeignet sehr gute Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld sicherzustellen und zudem hervorragende Verbindungen in die umliegende Landschaft inklusive Grüngürtel zu ermöglichen?

3) „West-Entree“

Welche gestalterisch-funktionalen Optionen gibt es zur Wollmesheimer Höhe / - Straße, um diese Raumabfolge als markantes Stadtentree von und in Richtung Westen zu verstehen und zudem vor Immissionen der Straße zu schützen und wie kann sich die Straßengestaltung positiv und im Einklang mit dem neuen Quartier verändern?

4) Vielfalt

Welche städtebaulich-freiraumplanerischen Vorbereitungen gilt es zu treffen, um das gesamte Plangebiet lebendig und vielfältig für ein breites Wohnangebot für alle Nationen und Generationen in einer vielfältigen Gebäude- und Wohnungstypologie, möglicherweise mit Neuinterpretation des regionalen Bauens, realisieren zu können – Flexibilitäten auf sich verändernde Rahmenbedingungen bis 2030 inklusive?

5) Phasierung

Parallel zur L 509 kann auf der Basis der Befreiung von den Zielen des Regionalplans mit den ersten Erschließungs- und Baumaßnahmen früher begonnen werden. Das städtebauliche Konzept und die Grundstruktur des öffentlichen Raumes müssen hierauf reagieren bzw. geschickt angelegt werden. Welche abschnittsweise Entwicklung ist sinnvoll und wie kann auch die erwünschte Nutzungs- und Gestaltqualität im öffentlichen Raum fester Bestandteil dieser Phasierungskonzeption werden?

6) Klimaschutz

Welche städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenkonzepte unterstützen zu einem frühen Zeitpunkt den Klimaschutz und wie kann z.B. eine "Solaroffensive" Teil des Projektes werden ohne Städtebauqualität einbüßen zu müssen? Welche Maßnahmen müssen jetzt mitgedacht werden, um in der Realisierung die Landauer Ziele zu Klima, Nachhaltigkeit, Ökologie und Umweltgerechtigkeit zu erreichen?

7) Klimaanpassung

Welche Maßnahmen tragen zu einer klimaangepassten und nachhaltigen Planung bei? Wie kann insbesondere der Freiraum klimaangepasst gestaltet werden und welche Beiträge könnten die Baustrukturen und Gebäude leisten?

8) Mobilität

Wie und unter welchen Voraussetzungen können die "inneren Qualitäten" für die neue Bewohnerschaft ohne störende Automobilverkehre gestaltet werden? Wie können der Fußgänger- und Fahrradverkehr mit dem ÖPNV-Angebot besser verknüpft, nutzerfreundlich optimiert und dadurch gefördert werden? Wie könnte in der Nachbarschaft ein Teil des Fahrradrings um die Kernstadt Landaus für eine Realisierung vorbereitet werden? Welche neuen Mobilitäten und Mobilitätsangebote sind mitzudenken, um zukünftig weniger Autos im Quartier zu haben?

Beschlusslage und Sachstand

Am 13.11.2018 fasste der Stadtrat den Beschluss über die Vorbereitung zur Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs mit Realisierungs- und Ideenteil gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe 2013 (RPW 2013) für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen im Südwesten der Kernstadt. Im Nachgang des Beschlusses änderten sich die wesentlichen Zielsetzungen für den Wettbewerb. Der Stadtrat stimmte den veränderten Zielsetzungen mit Beschluss vom 27.08.2019 zu. Hierzu zählten

- die Flächenreduzierung des Ideen- und Realisierungswettbewerbs von rund 41 ha auf einen Realisierungswettbewerb von rund 17 ha (davon rd. 13 ha Bruttobauland),
- die Zielvorgabe von rd. 800 bis 1.000 Wohneinheiten mit einer Nettowohnungsdichte von rd. 90 -115 Wohneinheiten/ha,
- sowie die Eckpunkte „maximal fünf Geschosse“, „Verkehrsberuhigung“ und die Vorgabe eines kompakten Quartiers mit dem vorrangigen Typus „Blockrandbebauung“.

Durch das beauftragte Planungsbüro FSW, faltin + sattler aus Düsseldorf wurde seither auf dieser Grundlage und in enger Abstimmung mit der Verwaltung die Auslobung des Wettbewerbs vorbereitet. Zur Konkretisierung der Rahmenbedingungen für den Wettbewerb fanden am 17.09.2019 ein Preisrichtervorgespräch sowie ein öffentlicher Spaziergang durch das Wettbewerbsgebiet mit anschließendem Bürgerworkshop statt, dessen Ergebnisse Eingang in die Auslobung fanden.

Im Rahmen des Preisrichtervorgesprächs wurde die Frage nach einem möglichen Wohnungsgrößenmix aufgeworfen. Für die Maßstabebene des städtebaulichen Wettbewerbs wurde es als nicht sinnvoll erachtet einen präzisen Wohnungsschlüssel vorzugeben. Ziel ist ein Wohnungsmix, der alle potenziellen Zielgruppen anspricht und für ein heterogenes, urbanes Quartier steht. Hierfür sind vorrangig Gebäudetypologien vorzusehen, die flexible Grundrissgestaltungen ermöglichen. Dennoch kann bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums eine differenzierte Zielgruppenansprache sinnvoll sein, sodass auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfes als Ergebnis des Wettbewerbs der Schwerpunkt auf familiengerechten Wohnungsgrößen liegen sollte. Die der Nachfrage angepasste Feinsteuerung der Wohnungsgrößen kann bei der Konzeptvergabe der einzelnen Baufelder erfolgen. Eine entsprechende Ergänzung des Kapitels 4.1.1 „Grundsätze zum Wohnen und Typologien“ sowie der Tabelle der städtebaulichen Kennwerte auf Seite 23 der Auslobung erfolgt noch vor Bekanntmachung des Wettbewerbs.

Die finale 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.

Zusammensetzung des Preisgerichts

Das Preisgericht setzt sich aus vier Sachpreisrichterstimmen, fünf unabhängigen stimmberechtigten Fachpreisrichtern sowie Sachverständigen und Vorprüfern zusammen.

Die Fachpreisrichter besitzen dabei die Qualifikation der Wettbewerbsteilnehmer (Architektinnen/Architekten, Landschaftsarchitektinnen/Landschaftsarchitekten sowie Stadtplanerinnen/Stadtplanern). Die Sachpreisrichter hingegen sind mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut. Das Preisgericht wird beraten von Vertreterinnen und Vertretern der unterschiedlichen Fachbehörden, Fachämtern und Fachabteilungen.

Die konkrete Zusammensetzung des Preisgerichts ist der Auslobung zu entnehmen.

Kostenaufstellung

Der geschätzte Gesamtkostenumfang von bis zu 275.000 Euro für das Wettbewerbsverfahren ist im Haushalt der Stadt abgebildet. Die Mittel für den Wettbewerb wurden durch Beschluss des Stadtrates vom 13.11.2018 bewilligt.

Welche Summe exakt benötigt wird, lässt sich derzeit noch nicht beziffern, da dies letztlich von der Anzahl der eingereichten Wettbewerbsbeiträge abhängig ist. Der größte Einzelposten sind die Preisgelder (138.000 Euro), neben den Kosten für die Wettbewerbsbetreuung (rd. 50.000 Euro, abhängig von der Anzahl der eingereichten Arbeiten), der Honorare für die Fachpreisrichter (rd. 30.000 Euro) und der begleitenden Kosten (rd. 15.000 Euro für Ausstellung, Raummiete, Druck-, Material-, Modell-, Transportkosten, etc.).

Das Land Rheinland-Pfalz stellt der Stadt Landau auf der Grundlage der im Mai 2019 geschlossenen Kooperationsvereinbarung finanzielle Mittel in Höhe von 460.000 Euro für investitionsvorbereitende Maßnahmen, die der Schaffung von sozial geförderten Wohnungen dienen, zur Verfügung. Diese Mittel können unter anderem für die Durchführung des Wettbewerbs verwendet werden.

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 Wettbewerbsverfahrens. Der Auslobungstext soll gem. Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 erst mit dem Start (öffentliche Bekanntmachung) des eigentlichen Wettbewerbsverfahrens veröffentlicht werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Text vertraulich zu behandeln.

Die Teilnehmer haben anschließend für die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge ca. drei Monate Zeit.

Es folgen die Vorprüfung und die Vorbereitung der Jurysitzung. Mitte März 2020 tagt das Preisgericht, das die Wettbewerbsarbeiten beurteilt und über die Preisvergabe entscheidet. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden nachfolgend den städtischen Gremien vorgestellt sowie für die Öffentlichkeit ausgestellt.

In der Regel wird der erste Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen (hier: Erstellung des Rahmenplans) beauftragt.

Auswirkung:

Produktkonto: 5225.5625

Haushaltsjahr: 2019-2021

Betrag: 500.000 Euro inkl. Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, Rahmenplan und Wettbewerb

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja

Förderbescheid liegt vor: Nein

Sonstige Anmerkungen:

Der Förderbescheid auf der Grundlage der im Mai 2019 geschlossenen Kooperationsvereinbarung wird in Kürze erwartet.

Anlagen:

Geltungsbereich des Wettbewerbs „Landau – Neues Stadtquartier Südwest“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

