



Sitzungsvorlage
610/501/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 04.04.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-StFNP		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	03.04.2018	Vorberatung N	
Hauptausschuss	10.04.2018	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	17.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zum Bebauungsplangebiet „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost,“

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das Bebauungsplangebiet „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost“ gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe 2013 (RPW 2013) durchzuführen.
2. Die für die Wettbewerbsbetreuung und die Aufwandsentschädigungen der Preisrichter erforderlichen Mittel in Höhe von 75.000 Euro werden im Vorgriff auf den Nachtragshaushalt 2018 freigegeben.

Begründung:

A) Anlass

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat am 27. Juni 2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans D12 „Gewerbepark Messegelände-Südost“ gefasst. Im Vorfeld der im Januar 2018 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach Baugesetzbuch wurden erste Konzeptideen ämterübergreifend erörtert und Rahmenbedingungen für das rund 42 ha große Gebiet ermittelt.

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, schlägt die Verwaltung die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs vor.

B) Eigentumsverhältnisse und Flächenankauf

Das Plangebiet hat eine landwirtschaftlich geprägte Grundstücksstruktur. Neben der Stadt gibt es 24 private Grundstückseigentümer. Voraussetzung für eine gewerbliche Flächenentwicklung ist die Neuordnung der Grundstücke, die über ein Baulandumlegungsverfahren und den kommunalen Zwischenerwerb erfolgen soll. Besonders betroffen sind zwei im Gebiet befindliche landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe mit ihren Hofstellen. Mit den Betriebsinhabern ist die

Verwaltung in Grundstückskaufverhandlungen eingetreten. Ziel hierbei ist, auf dem Verhandlungswege und im kooperativen Miteinander ins Eigentum möglichst vieler Flächen zu kommen, ohne die Existenz der Betriebe zu gefährden. Aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Bodens ist dies ein schwieriges Unterfangen, allerdings zeichnen sich aus Sicht der Verwaltung Lösungen ab, die eine Neuordnung großer Teilflächen für gewerbliche Zwecke möglich machen und die landwirtschaftlichen Betriebe in den zukünftigen Gewerbepark integrieren. Ein Schlüssel ist der Zusammenschluss zusammenhängender Ersatzflächen südlich des zukünftigen Gewerbeparks. Ein weiterer Schlüssel ist die gezielte Herausnahme bestimmter Teilflächen aus der gewerblichen Entwicklung, um den landwirtschaftlichen Betrieben Entwicklungsperspektiven zu geben. Beide Aspekte sollen im städtebaulichen Realisierungswettbewerb näher beleuchtet werden und konkrete räumliche Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

C) Kosten

Die Planungskosten für das Wettbewerbsverfahren belaufen sich auf rd. 260.000 Euro bis rd. 277.000 Euro. Die Kosten sind mit den herkömmlichen Planungskosten, die für die Entwicklung dieser rund 40 ha großen Fläche notwendig wären, ins Verhältnis zu setzen. Als Grundlage für die Erarbeitung des formellen Bebauungsplans sind verschiedene Leistungen nach der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse, städtebaulicher Vorentwurf/Rahmenplanung) zu erbringen, die sich bei diesem Gebiet auf einen Betrag von rd. 190.000 Euro summieren würden. Die Wettbewerbsaufgabe sowie die Wettbewerbssumme beinhalten die vorgenannte Grundlagenplanung nach HOAI für den nachfolgenden Bebauungsplan, sodass hinsichtlich der Planungsleistungen keine Mehrkosten entstehen.

Im Vergleich zu gängigen Verfahren der Gebietsentwicklung in dieser Größenordnung ist bei der Durchführung des Wettbewerbs mit Mehrkosten in Höhe von rd. 75.000 Euro (bei der Annahme von 50 eingehenden Wettbewerbsbeiträgen) zu rechnen, die sich aus dem Beratungshonorar für das Betreuungsbüro sowie aus der zu leistenden Aufwandsentschädigung für die Preisrichterinnen und Preisrichter zusammensetzen.

Für die Mehrkosten erhält die Stadt Landau eine Vielzahl von Ideen für die Entwicklung des Gebiets und schafft zugleich eine Plattform, auf der Fachexpertinnen und Fachexperten sowie Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Öffentlichkeit ihre Anregungen für eine nachhaltige Entwicklung dieser bedeutenden Stadterweiterung in das Verfahren einbringen. Auch bietet der Wettbewerb die Möglichkeit, frühzeitig mit der Öffentlichkeit und den politischen Gremien zur Gebietsentwicklung in die Diskussion zu kommen, um Bedenken im Vorfeld auszuräumen, die Ziele der Planung zu konkretisieren und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen. Erfahrungsgemäß stoßen die Ergebnisse eines Wettbewerbs, die auf diese Weise in ein partizipatives Verfahren eingebettet werden, auf eine große Akzeptanz in der Stadtgesellschaft.

D) Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung hat sich für die vorgesehene Verfahrensbetreuung entsprechende Angebote bei geeigneten Fachbüros eingeholt. Die Angebote liegen seit dem 23.02.2018 vor. Es ist beabsichtigt, das Architekturbüro Faltin+Sattler, fsw Düsseldorf GmbH, mit der Betreuung zu beauftragen. Das Angebot ist das wirtschaftlichste und summiert sich auf einen Betrag von 27.000 Euro (brutto) und erhöht sich je nach Anzahl der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge (ca. 36.000 Euro bei 30 Beiträgen, ca. 44.000 Euro bei 50 Beiträgen). Das Büro wurde bereits mit der Ermittlung der Grundlagen für den Wettbewerb beauftragt. Erfolgt die Mittelfreigabe

gemäß Beschlussvorschlag Nr. 2 und die Zustimmung zum Wettbewerbsverfahren gemäß Beschlussvorschlag Nr. 1, werden die restlichen Leistungen gemäß des eingereichten Angebots beauftragt und der Wettbewerb durchgeführt.

Die Auslobung des Wettbewerbs soll Ende Juni 2018 erfolgen. Nach der Wettbewerbsphase im Sommer soll der Siegerentwurf durch das Preisgericht ausgewählt werden, sodass für Anfang des Jahres 2019 von der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage nach Baugesetzbuch auszugehen ist.

Auswirkungen:

Produktkonto: 5111.5625

Haushaltsjahr: 2018 und 2019

Betrag: 2018 ca. 100.000 €, 2019 ca. 100.000 €

Sonstige Anmerkungen:

Der Mittelbedarf für den Wettbewerb (inkl. Preisgelder) ist durch das Produktkonto 5111.5625 in 2018 und 2019 gedeckt. Die Mittelfreigabe für die Wettbewerbsbetreuung sowie die Aufwandsentschädigungen für die Preisrichter in Höhe von rd. 75.000 Euro soll durch den Beschlussvorschlag Nr. 2 erfolgen. Die Kosten für die anschließende Erarbeitung des Bebauungsplans in Höhe von bis zu 170.000 Euro, werden bei der Anmeldung zum Haushalt 2019 berücksichtigt.

Alle Kosten werden in die Gesamtmaßnahme eingebracht, mit dem Ziel, diese über die Grundstücksverkaufserlöse zu finanzieren.

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost“

Anlage 2: Vorläufiger Zeitplan des Wettbewerbsverfahrens und der Bebauungsplanaufstellung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

