



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 133/13

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung  
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

**Sachbearbeitung:**

Großmann, Tobias  
Veselaj, Avni

**Datum:**

05.04.2013

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt

**Sitzungsdatum**

18.04.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Entwicklungsbereich Ost/Oßweil“  
– Auswahl der Planerteams und Beschluss der Auslobungsunterlagen

**Bezug SEK:**

MP 1 - Attraktives Wohnen, MP 4 - Vitale Stadtteile, MP 7 - Grün, MP 8 Mobilität,  
MP 10 Sport

**Bezug:**

1. Rahmenkonzeption Stadtpark Ost (Vorl. Nr. 380/08)
2. Verkauf von Liegenschaften an die WBL (Vorl. Nr. 361/10)
3. Entwicklung Sportpark Ost – Empfehlungen der Planungszelle (Vorl. Nr. 537/10)
4. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – „Grünflächenplanung Stadtpark Ost“ (Vorl.Nr. 040/11)
5. Weiterer Ablauf STEP Oßweil und Einstieg in die Planungsverfahren „Berliner Platz/Sporthalle Ost“ und „Entwicklungsbereich Ost/Oßweil“ (Vorl. Nr. 304/12)
6. Rahmenplanung und Verfahren Entwicklungsbereich und Berliner Platz (Vorl. Nr. 613/12)
7. Anträge der Fraktion Republikaner (Tempo 30 in der Oststraße 633/12, Berliner Platz 634/12, Oststadt-Sporthalle 635/12)

**Anlagen:**

1. Auslobungsunterlagen zum kooperativen Planungsverfahren
2. Aktualisierter Zeitplan
3. Protokoll der Beteiligungsveranstaltung in der Turnhalle der Oststadtschule am 8.3.2013

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage der beiliegenden Auslobungsunterlagen (Anlage 1) werden 8 interdisziplinäre Planerteams beauftragt, über einen Ideen- und Realisierungswettbewerb Vorschläge für einen Rahmenplan für den „Entwicklungsbereich Ost/Oßweil“ zu erstellen.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **A. Bewerbungsverfahren zur Teilnahme als interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft**

Mit Beschluss vom 12.12.2012 wurde die Verwaltung beauftragt, einen beschränkt offenen Ideenwettbewerb im kooperativen Planungsverfahren zur Entwicklung einer städtebaulichen Rahmenkonzeption „**Entwicklungsbereich Ost/Oßweil**“ durchzuführen. Das Bewerbungsverfahren zur Auswahl der interdisziplinären Arbeitsgemeinschaften ist mittlerweile abgeschlossen.

Zur Teilnahme am städtebaulichen Ideenwettbewerb haben sich insgesamt 18 Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern, Landschaftsplanern/-architekten und Verkehrsplanern beworben. Die Bewerber hatten jeweils folgende Unterlagen im DIN A4 Format einzureichen:

1. Bewerbungsformular (inkl. Anlagen)
2. Motivation zur Teilnahme am Wettbewerb (max. 1 DIN A4)
  - a. Anlage mit max. drei Referenzprojekten, davon mind. eines von vergleichbaren Aufgaben des Stadtplaners/Architekten.
  - b. Anlage mit max. drei Referenzprojekten, davon mind. 1 von vergleichbaren Aufgaben des Landschaftsarchitekten.
  - c. Anlage mit max. zwei Referenzprojekten, davon mind. eines von vergleichbaren Aufgaben des Verkehrsplaners.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Leistungsqualität erfolgte am 27.03.2013 durch eine unabhängige Auswahlkommission bestehend aus:

- Prof. Dr. W. Everts, Stadtplaner und Lehrbeauftragter an verschiedenen Universitäten
- K. Dongus, freier Architekt und Vertreter der Architektenkammergruppe Ludwigsburg
- H. Fischer, Architekt Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft
- P. Fazekas, Referat Nachhaltige Stadtentwicklung
- N. Preußner, Abteilungsleitung Grünflächen, Fachbereich Grünflächen/Ökologie
- A. Burkhardt, Teamkoordinator Ost, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
- Ulrike Dressler-Uetz, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Die wesentlichen Kriterien zur Bewertung waren dabei die Qualifikation und allgemeine Fachkunde bei städtebaulichen Aufgabenstellungen anhand der Referenzen der Stadtplaner / Architekten (40%), der Landschaftsplaner/-architekten (40%) und der Verkehrsplaner (20%):

- Inhalte und Komplexität vergleichbarer Aufgaben
- Interdisziplinäre Bearbeitung
- Wettbewerbserfolge
- Größe des Plangebiets
- Gestaltqualität

Im 1. Bewertungsrundgang hat jeder Teilnehmer der Auswahlkommission alle 18 Arbeitsgemeinschaften getrennt nach den Fachdisziplinen mit 1 bis 5 Punkten bewertet. Im Ergebnis des 1. Bewertungsdurchgangs zeigte sich, dass insbesondere die ersten 11 Arbeitsgemeinschaften sich nur durch wenige Punkte unterschieden. Die Diskussion über die Ergebnisse spiegelte eine große Bandbreite unterschiedlicher Meinungen der Bewerter nieder.

Die Auswahlkommission bestimmte nach einer verbal-argumentativen Betrachtung einstimmig die Arbeitsgemeinschaften, die nach dem 1. Durchgang direkt ausgewählt werden und die Gemeinschaften, die direkt ausgeschieden wurden.

Die Gemeinschaften, bei denen keine Einstimmigkeit hergestellt werden konnte, wurden – aufbauend auf den geführten Diskussionen - in einem 2. Bewertungsdurchgang einer erneuten Bepunktung unterzogen.

Danach ergab sich folgendes Ranking als Empfehlung des Auswahlgremiums für den Ausschuss:

1. scheuven+wachten / scape Landschaftsarchitekten GmbH / Runge + Kuchler, Ingenieure für Verkehrsplanung
2. reicher haase assoziierte GmbH / Planergruppe GmbH Oberhausen / Ingenieurbüro Kühnert
3. MESS GbR / urbane Gestalt / SHP Ingenieure
4. ARGE bueroschneidermeyer.finkenberger.schönle / koeber landschaftsarchitektur / Planungsbüro von Mörner
5. 711 lab Stefan Werrer / Bauchplan / Christoph Link
6. raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH / Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH / BSV - Büro für Stadt- und Verkehrsplanung
7. kleyer.koblitz.letzel.freivogel gesellschaft von architekten mbH / Hahn Hertling von Hantelmann Landschaftsarchitekten GmbH / Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH
8. Lehen Drei Architektur Stadtplanung / Lohrberg Stadtlandschaftsarchitektur / Planungsbüro Stadt-Verkehr

Insgesamt waren die eingereichten Bewerbungsunterlagen auf einem sehr hohen Niveau. Durch die Bandbreite der ausgewählten Arbeitsgemeinschaften werden vielfältige und breitgefächerte Lösungsvorschläge im Verfahren sichergestellt.

## **B. Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenkonzeption/Auslobungsunterlagen**

Bereits mit der Vorlage 613/12 waren die Auslobungsunterlagen im Entwurfsstand angehängt und die Rahmenbedingungen formuliert, die eine Erarbeitung einer integrierten Rahmenkonzeption notwendig machen. Zur Weiterentwicklung und Schärfung der Inhalte sind seit Jahresbeginn 2013 folgende Schritte unternommen worden:

1. Einarbeitung der durch den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 12.12.2012 eingebrachten Ergänzungen.
2. Informations- und Beteiligungsveranstaltung am Freitag, den 08.3.2013 in der Turnhalle der Oststadtschule.
3. Fachpreisrichtervortreffen am Montag, den 18.03.2013 in der Filmgalerie der Filmakademie.
4. Abstimmungsgespräch mit den Vereinsvertretern am Donnerstag, den 28.03.2013.

Nachfolgend werden nur die Punkte erwähnt, die in Ergänzung zu den bereits genannten übernommen wurden:

### **Masterplan Sport**

Die Weiterentwicklung und das Herausarbeiten des Charakters „Sportpark“ auf Basis der Ergebnisse der **Planungszelle Sportpark Ost** war eine wesentliche Einschätzung des Fachpreisgerichts. Hier wurde z.B. diskutiert, ob und inwieweit eine Öffnung der Sportanlagen erreicht werden kann und ob

eine Möglichkeit bestünde, über die Zusammenlegung und Verlagerung von Sportanlagen nachzudenken. Das Thema Öffnung und Durchlässigkeit der Sportanlagen hinsichtlich der Rad- u. Fußwegeverbindungen waren ebenfalls mehrfach genannte Anregungen aus der Bürgerschaft.

In einem positiven Gespräch mit den Vereinvertretern wurde die Möglichkeit eröffnet, unter Einbeziehung der Vereine kreative Überlegungen durch die Planerteams zu erarbeiten. Es wurde vereinbart, dass die Vereine über den Stadtverband Sport einen Sachverständigen in das Preisgericht entsenden, um im Dialog die Planungsüberlegungen zu begleiten.

## **Masterplan Mobilität**

Im Bereich der Mobilität wurde nochmals deutlich, dass insbesondere die Anrainer auf eine zügige Erarbeitung einer Gesamtkonzeption drängen, welche aber als Planungsanforderungen in den Auslobungsunterlagen formuliert ist. Eine Ergänzung wurde in den Punkten Stärkung der Rad- und Fußwegeverbindungen und Schulwegverknüpfungen vorgenommen. Übergeordnet ist eine sinnvolle Anbindung des Plangebiets, auch in südliche Richtung, vorzusehen.

## **Masterplan Grün**

Aus den Anregungen der Bürgerschaft wurde erneut deutlich, dass ein Wunsch nach qualitativollen Grünräumen insbesondere für die Oststadt wichtig ist. In den Diskussion mit dem Preisgericht liegt hier eine besondere Herausforderung in der Beurteilung der Landschaftsarchitekten. Gewachsene Grünstrukturen im Sportpark sind zu erhalten und zu stärken. Die Anbindungsmöglichkeiten zu den übergeordneten Grünstrukturen werden über die Anlagen zur Auslobung dargestellt.

## **Masterplan Wohnen**

Aus den verschiedenen Beteiligungsverfahren, der KowoPo-Klausur des Gemeinderates und auch der Diskussion mit den Fachpreisrichtern wurde deutlich, dass die Ausgestaltung von qualitativoller Dichte im Wohnungsbau für das Plangebiet eine sensible Fragestellung ist. Deshalb werden feste Zielgrößen oder Verhältnisangaben unterschiedlicher Wohnformen nicht vorgegeben. Als Orientierungsrahmen werden die Dichtewerte der Umgebungsbebauung abgeleitet und aufbereitet zur Verfügung gestellt. Dadurch ergibt sich der Vorschlag von 100 - 120 Einwohner je Hektar Bruttobauland. Von entscheidender Bedeutung ist die Orientierung der Neubebauung in Dichte, Höhe und „Körnigkeit“ an die vorhandene Bestandsbebauung.

## **Prozessablauf und Zeitplan**

Vorbehaltlich der Zustimmung des BTU tritt das Planungsverfahren nun in die 2. Stufe ein und alle relevanten Unterlagen werden an die ausgewählten Planerteams versandt. Am 13.05.13 wird es ein Auftakt-Kolloquium mit den Planungsteams geben. In einer Planungsphase werden bis zur Abgabe am 18.06.13 Entwürfe und Ideen von den Planern ausgearbeitet.

Nach der Abgabe erfolgt die Vorprüfung inklusive einer Bewertung durch den Lärmgutachter. Im Rahmen des Zwischenkolloquiums am 02.07.2013 werden die Planerteams nacheinander dem Preisgericht ihre Entwürfe vorstellen, die um die Berichte der Vorprüfung ergänzt werden. Mit den Hinweisen des Preisgerichts gehen die Planer in die 2. Phase der Bearbeitung, deren Abgabe am 06.09.2013 ist. Das Preisgericht ist für den 09.10.2013 terminiert. Zwischen dem Preisgericht und dem geplanten Beschluss des Rahmenplans im November werden die Arbeiten der Bürgerschaft vorgestellt, mit dem Ziel, neben der Information auch ein Stimmungsbild über die Arbeiten zu erhalten. Dieses Stimmungsbild aus der Bürgerschaft dient dem Gemeinderat als weitere

Information bei der Entscheidungsfindung über den Rahmenplan.

## Preisgericht

Die Zusammensetzung des Preisgerichts ist den angehängten Auslobungsunterlagen zu entnehmen. Die Fraktionen werden gebeten jeweils einen Vertreter für das Preisgericht zu benennen.

## Kosten und Finanzierung/Finanzielle Auswirkungen

Bei dem Verfahren Berliner Platz / Oststadthalle (Vorl. 304/12) war die Verwaltung bisher von 70.000 EUR ausgegangen. Die Kosten der Rahmenplanung des Entwicklungsbereichs für 5 Planerteams wurden mit 100.000 EUR beziffert (Vorl. 613/12). Da jetzt beide Verfahren zusammengelegt wurden und 8 Planerteams vorgeschlagen werden, ergibt sich ein aktualisierter Kostenrahmen in Höhe von **214.000 EUR**, der sich folgendermaßen zusammensetzt:

1. Bearbeitungshonorare von **80.000 EUR** für die ausgewählten Planerteams.
2. Preisgelder von **30.000 EUR**, welche gemäß Preisgerichtsurteil für die ersten drei Plätze vergeben werden.
3. Gutachterkosten in Höhe von ca. **24.000 EUR** brutto. Ein wesentlicher Aspekt bei der Überplanung der o.g. Flächen ist der Umgang mit den Schallschutzbelangen. Aus diesem Grund soll die Gesellschaft für Immissionsschutz Kaiserslautern (GfI) als Lärmgutachter das Verfahren begleiten. Die GfI verfügt aus einem vorausgegangenem Auftrag bereits über ein digitales dreidimensionales Geländemodell (DGM), das als Grundlage für die schalltechnischen Beurteilungen der städtebaulichen Konzepte der Planerteams herangezogen wird. Hierzu werden nach Abschluss der ersten Bearbeitungsphase und am Ende des Verfahrens die Entwürfe schallschutztechnisch bewertet werden.
4. **50.000 EUR** Honorar für das Wettbewerbsbetreuende Büro FIRU GmbH aus Kaiserslautern.
5. Insgesamt ca. **30.000 EUR**, die als Entschädigung für die Preisrichter und Durchführung des Zwischenkolloquiums und Preisgerichts anfallen. Das kooperative Verfahren hat dabei 1-2 Stufen mehr als ein klassischer Wettbewerb.

Analog zu den Verfahren „Rotbäumlesfeld“ bzw. Hartenecker Höhe“ ist auch bei der Entwicklung dieser Maßnahme angedacht, eine Sonderrechnung außerhalb des Haushalts einzurichten. Dies wäre im laufenden Jahr noch möglich. Die Verwaltung bereitet die entsprechenden Beschlüsse hierfür vor. Außerdem ist vorgesehen, in der Verwaltung eine Fachbereichsübergreifende Projektgruppe einzurichten.

## Unterschriften:

Kurt

Geiger

## Verteiler:

D I, D II, D III, R05, Büro OBM, FBe 20, 23, 48, 60, 65, 67