



Beschlussvorlage

Nr. 172/2019

Federführung	Dezernat III Wohnbauentwicklung, Bettina Röder
---------------------	---

AZ./Datum:	bro/16.10.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	14.11.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.11.2019

Wettbewerbsverfahren und Auslobung Areal Kühgärten-Apfelweg

Bezug:

GR vom 24.10.2017 ö. Top 9 Vorlage 110/2017
GR vom 01.10.2019 ö. Vorlage 145/2019/1

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- a. das Wettbewerbsverfahren der Planungskonkurrenz mit 6 teilnehmenden Büros.
- b. die Auslobung mit den nachstehenden Inhalten.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Zur Entwicklung des Areals Kühgärten-Apfelweg wird gemäß dem Beschluss vom 24.10.2017 (Wohnbauoffensive 2020 Strukturkonzept –Wohnen Süd) ein Wettbewerb ausgelobt.

Die Auslobung des Wettbewerbs wird derzeit durch die Verwaltung und das wettbewerbsbetreuende Büro Pesch& Partner Architekten und Stadtplaner vorbereitet. Der Auslobungstext ist der Informationsvorlage nicht als Anlage beigelegt, da er erst mit der Wettbewerbsveröffentlichung in der KW 4/2020 bekannt gemacht werden darf.

1. Wettbewerbsumgriff

- Das im Strukturkonzept festgelegte Plangebiet wurde um eine Bauzeile südlich des Kirschenweges, gemäß dem GR Beschluss vom 01.10.2019 (Vorlage 145/2019/1) ergänzt. Die Auslobungsinhalte wurden entsprechend erweitert.

2. Verfahrensart

- Als Verfahren ist bisher die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs nach RPW geplant. Das Verfahren ist in diesem Projekt nicht empfehlenswert. Da die Stadt überwiegend nicht Eigentümer der Fläche ist (75% Privatbesitz), können Vorgaben für die Bebauung nur über den B-Plan gemacht werden. D.h. die Umsetzung eines Entwurfs mit innovativen Gebäuden und Typologien ist nur bedingt umsetzbar. Verbunden mit einer geringen Eventualität eines Preisgeldes, ist die Teilnahme an einem Wettbewerb sehr unattraktiv. Es steht zu vermuten, dass nur wenige Büros ihre Teilnahme zusagen und es besteht keine Garantie für die Qualität der nichtgesetzten Büros.
- Als Verfahren wird deshalb eine Planungskonkurrenz mit 6 gesetzten Büros durchgeführt.
- Die Büros erhalten für die Teilnahme eine Grundvergütung und ein Preisgeld. Die Umsetzung des Entwurfs ist zwar genauso unsicher, die Teilnahme ist aber durch die garantierte Vergütung wesentlich attraktiver.
- Die Teilnehmer können komplett durch die Stadt gesetzt werden.
- Die Bearbeitung des Wettbewerbs erfolgt dann durch alle 6 Teilnehmer mit abschließender Preisgerichtssitzung.
- Das Ergebnis des Wettbewerbs bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs in Zusammenarbeit mit der Stadt Fellbach.

3. Inhalte

- Ausgehend vom Ziel eines „naturnahen Wohnquartiers“ wird in Teilen eine aufgelockerte Bebauung angestrebt. Vorgesehen sind verdichtete Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, deren Höhenentwicklung und Körnung sich an der Nachbarbebauung orientiert.
- Im nördlichen Bereich des Plangebietes (südlich der Tennisplätze) wird eine Bebauung mit ca. 30 WE angestrebt (siehe Vorlage 111/2019). Im Rahmen der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe, ist ein Standort für ein entsprechendes Mehrfamilienhaus vorzusehen. Die Lage ist entwurfsabhängig zu prüfen.
- Aufbauend auf dem Gemeinderats-Beschluss 110/2017 soll das beschlossene Strukturkonzept im Rahmen des Wettbewerbs weiterentwickelt werden. Die im Strukturkonzept dargestellten Vernetzungen sollen aufgegriffen werden und gleichzeitig eine fußläufige Wegeverbindung mit den umliegenden Gebieten erreicht werden.
- Die Entwicklung von Grundstückszuschnitten mit einer kleinteiligen Parzellierung ist für die spätere Umlegung zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO festgesetzt werden und ca. 70 Wohneinheiten umfassen.
- Insbesondere am südlichen und nördlichen Rand werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig (z. B. Lärmschutzwand, Gebäudestellung, Grundrissanordnung).

- Besonders familien- und altersgerechter Wohnraum wird gefordert. Des Weiteren wird 30% sozialgerechter Wohnungsbau gemäß den Anforderungen der Wohnraumförderung Baden-Württemberg entstehen.
- Die Erschließung des Gebiets kann über die bestehende Eugenstraße bzw. den Apfelweg erfolgen.
- Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze (Stellplatzschlüssel 1,0) können sowohl auf den Privatgrundstücken als auch in einer Tiefgarage für die Blockrandbebauung untergebracht werden. Besucherparkplätze (Besucherstellplatzschlüssel 0,1) können auch im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden.
- Für das Gebiet ist unter Berücksichtigung von Car-Sharing und E-Mobilität ein Mobilitätskonzept zu erstellen.
- Die Freiflächen sollen gut lesbare Zonierungen zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen schaffen.
- Bestehende Landschaftsbezüge sind in der Planung zu berücksichtigen. Der im Norden zwischen Tennisanlage und Tankstelle verbleibende Grünraum soll im Rahmen des Bebauungsplans als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dienen und als verbindender Grünzug z. B. mit naturnahen Spielmöglichkeiten und Retentionsflächen versehen werden.
- Ebenfalls soll eine planerische Abstimmung mit dem ansässigen Tennisverein erfolgen.
- Ein ganzheitliches Energie- und Nachhaltigkeitskonzept für den Standort wird gefordert.

4. Preisgericht

- Fachpreisgericht: Frau BM Soltys, 5 Preisrichter/innen aus dem Fachbereich Stadtplanung und Architektur
- Sachpreisgericht: Frau OB Zull, Stadtrat/-rätin CDU, Stadtrat/-rätin FW/FD, Stadtrat/-rätin Grüne, Stadtrat/-rätin SPD
- Nichtstimmberechtigte Preisrichter/innen (werden nach Bewerbung mittels Losverfahren unter interessierten Fellbacher Bürgern ermittelt): 2 Jugendliche (14-21 Jahre), 2 Senioren (65+ Jahre), 2 Familienmütter/-väter (25-50 Jahre)
- Berater und Sachverständige: Stadtrat Linke, Amtsleiter Stadtplanungsamt, Amtsleiterin Amt für Baurecht und Grundstücksverkehr, Amtsleiter Tiefbauamt, Amtsleiter Hochbauamt, stellv. Amtsleiterin Amt für Soziales und Teilhabe

5. Zeitlicher Ablauf

- Veröffentlichung des Wettbewerbs in KW 4/2020
- Bearbeitungszeitraum KW 4 – KW 14
- Preisgericht am 17.06.2020

6. Weiteres Vorgehen

- Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens kann dann auf dessen Basis die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (Q3/2020-Q3/2022) und parallel die Änderung des Flächennutzungsplans.
- Zeitgleich beginnt das Umlegungsverfahren und anschließend die Erschließung des Areals. Die Verwaltung hat vor, einen externen Erschließungsträger zu beauftragen.

- Die Realisierung des Hochbaus könnte dann sukzessive ab 2024 möglich sein.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ keine
- ☒ einmalige Kosten von 120 T€
einmalige Erträge von _____ €
- ☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- ☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- ☐ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- ☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- ☐ Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1 Plangebiet Kühegärten