

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2915/2023

29. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Wettbewerb Hochfeld Beschluss Auslobungstext			
TOP - Nr.	Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	JJ	Erstelldatum	16.01.2023	
Verfasser	Jakob, Jennifer	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2.Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	15.02.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	28.02.2023	Ö

Anlagen:	Anlage 01 – Beschlussbuchauszüge Anlage 02 – Auslobung Hochfeld Teil B+C
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. In Verfolgung des Stadtratsbeschlusses vom 26.10.2021 (Grundsatzbeschluss) wird dem beigefügten Entwurf des Auslobungstextes (Teil B Plangebiet und Teil C Wettbewerbsaufgabe) für den städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb gemäß der RPW-Richtlinien für den Bereich des Hochfelds zugestimmt.
2. Dem im Sachvortrag vorgeschlagenen Auswahl- und Zuschlagsverfahren und den Auswahl- und Zuschlagskriterien wird zugestimmt.
3. Den unter III. „Auslobungstext Teil A Allgemeine Bedingungen“ genannten Bewertungskriterien wird zugestimmt.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			hoch	
Umweltauswirkungen			hoch	
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

I. Sachstand

Die Stadt Fürstenfeldbruck wächst und der Bedarf an Wohnraum parallel dazu. Deshalb sollen weitere Flächen für zusätzliche Bebauungen entwickelt werden. Eine der ausgewählten Flächen hierfür ist das Hochfeld an der B471, das derzeit eine der größten Entwicklungsflächen im Stadtgebiet darstellt. Auf dieser Fläche soll nicht nur dem erhöhten Bedarf an Wohnraum, sondern auch weiteren Nutzungen Rechnung getragen werden.

Stadtratssitzung vom 26.10.2021

Aus diesen Gründen wurde in der **Stadtratssitzung vom 26.10.2021** der **Grundsatzbeschluss** gefasst, einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb auszuloben und den Auslobungstext dem Planungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Als damalige Zielvorgabe im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe wurde von dem Ausschuss ein überwiegender Anteil von Wohnen beschlossen.

Im damaligen Beschluss wurden folgende Eckdaten festgelegt:

1. Kein individueller II-geschossiger Einfamilien- / Doppel- / Reihenhausbau
2. 70% Anteil Geschosswohnungsbau
3. 30% Anteil verdichteter Reihenhausbau
4. Geschossigkeiten von III bis tw. V geschossig
5. Eine GFZ von 0,85
6. Min. 25% bis 30% Anteil öffentlicher Grünfläche
7. Max. 10% Anteil Erschließungsflächen

Des Weiteren soll das Quartier ein vielschichtiges, zwischen privaten und öffentlichen Räumen fließendes „Grünkonzept“ bekommen, das ein oder mehrere zentrale, aufenthaltsorientierte Quartiers-Grünräume für unterschiedlichste Nutzergruppen berücksichtigt. Dies dient zur Steigerung des Wohn- und Lebenswerts. Unter Einhaltung der beschlossenen Leitziele des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) soll die Erstellung eines „Mobilitätskonzepts“ für ein möglichst autofreies, fahrradfreundliches Stadtquartier vorausgesetzt werden. Zur Eindämmung der Klimakrise, durch die Leitziele des Verkehrsentwicklungsplans und dem Beschluss der bilanziellen Klimaneutralität bis 2035, soll das Quartier klimaneutral geplant werden. Aufgrund der Lage an der B471 ist eine differenzierte Betrachtung des Immissionsschutzes auch in Bezug auf eine abschnittsweise Realisierung notwendig. Das Quartier soll als ganzheitlich sozial durchmischte und für alle Generationen gerecht mit Wohnungsangeboten für verschiedene Einkommensgruppen gestaltet werden.

Arbeitskreis vom 05.12.2022

Wie ebenfalls im Stadtrat vom 26.10.2021 beschlossen, wurde ein Arbeitskreis zur Abstimmung des Entwurfs der Auslobung einberufen. Hieran haben Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses und den Beiräten zusammen mit der Verwaltung, dem Investor und dem, mit der Wettbewerbsbetreuung beauftragten Büro, teilgenommen. Im Rahmen der Veranstaltung wurde der gesamte inhaltliche Teil der Auslobung durchgesprochen sowie Anregungen diskutiert und aufgenommen. In der angehängten Auslobung sind diese bereits eingearbeitet.

II. Planungsverfahren

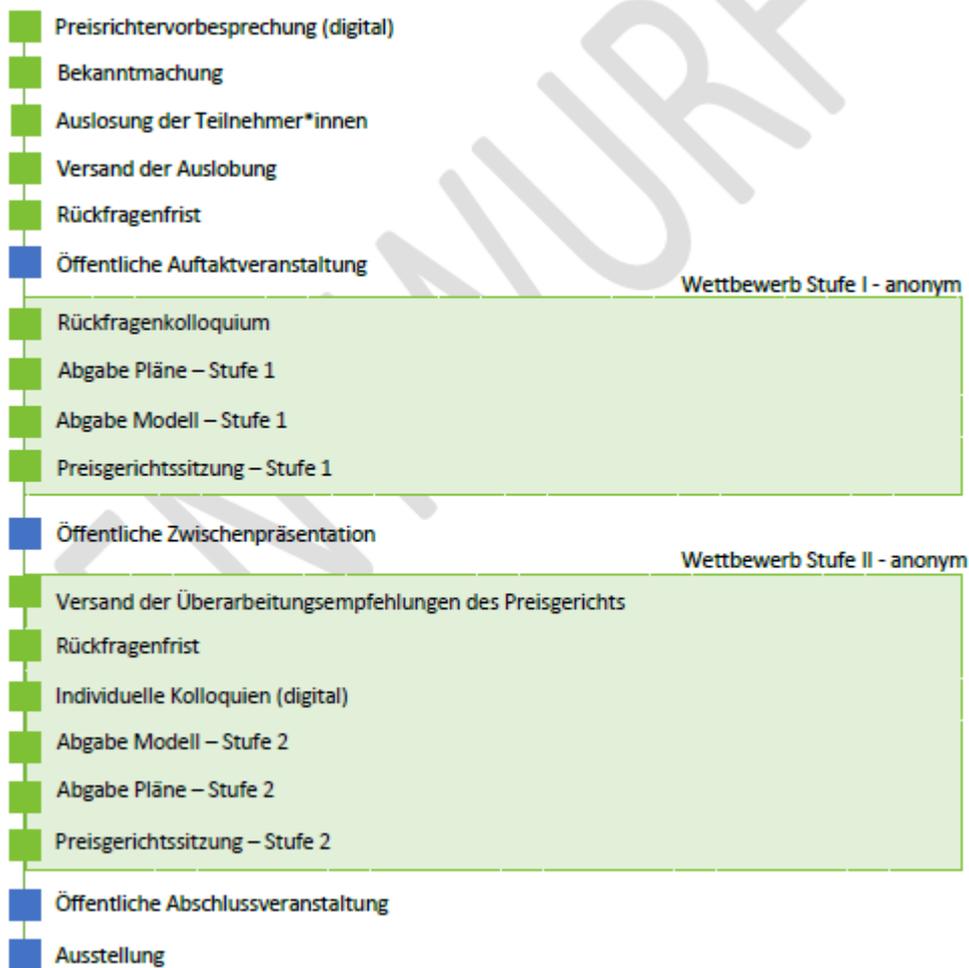
Um eine möglichst große Ideenvielfalt für die Entwicklung des Planungsgebietes Hochfeld zu erhalten, wurde, wie oben beschrieben, in der Sitzung des Stadtrates vom Jahr 2021 der Grundsatzbeschluss gefasst, einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 durchzuführen.

Das Gebiet beläuft sich auf eine Gesamtgröße von ca. 8 Hektar und hat damit einen großen Einfluss auf die umliegenden Bebauungen. Aus diesem Grund ist der Wettbewerb als 2-stufiges, anonymes Verfahren festgelegt worden. Dies ermöglicht eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit. Es wird vor dem Beginn des Wettbewerbs eine Bürgerveranstaltung geben, in der über das Vorhaben informiert, aber auch Bedenken, Wünsche und Anregungen angenommen werden sollen. Die Ergebnisse der Veranstaltung werden als Anlage der Auslobung beigelegt und sollen von den Planungsbüros berücksichtigt werden.

In der ersten Phase des Wettbewerbs, bei dem 7 Teilnehmer*innen gesetzt und 13 weitere gelost werden, werden ca. 5 Arbeiten von der Jury für die zweite Phase ausgewählt. Nach Abschluss der Phase 1, werden der Öffentlichkeit die Ergebnisse präsentiert und es wird wieder die Möglichkeit geben seine Gedanken zu den einzelnen Entwürfen zu äußern. Dadurch sollen auch Gespräche zwischen Planern und Bürgern entstehen, um das Bewusstsein für die Belange der Öffentlichkeit zu schärfen. Die Anmerkungen werden wieder gesammelt und mit den Hinweisen der Jury jedem Entwurfsverfasser übermittelt.

In der zweiten Phase werden die Entwürfe überarbeitet und der Planungsumfang bzw. der Detaillierungsgrad vertieft. Die Jury wird die überarbeiteten Entwürfe beurteilen und eine Rangfolge festlegen. Nach Abschluss wird das Ergebnis der Öffentlichkeit präsentiert und Hinweise für die weitere Bearbeitung aufgenommen.

Durch dieses differenzierte Verfahren soll die Vielfältigkeit und Qualität der Entwürfe und auch die Akzeptanz der Öffentlichkeit, durch die Möglichkeit der Mitgestaltung, gesichert werden.



III. Auslobungstext Teil A Allgemeine Bedingungen

Die wesentlichen Inhalte des Teil A beziehen sich auf organisatorische Punkte wie die Art des Wettbewerbes, welche Arbeitsgemeinschaften aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros teilnehmen sowie die weitere Terminplanung des Wettbewerbsverfahrens. Aber auch Inhalte wie die Zusammensetzung des Preisgerichtes als auch die zu erbringenden Wettbewerbsleistungen sind in Teil A der Auslobung zu finden. Erst wenn die städtebaulichen Verträge unterschrieben sind, können diese Themen endgültig festgelegt werden und dem Ausschuss bzw. dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Lediglich die Bewertungskriterien stehen fest und sind wie folgt bereits textlich berücksichtigt:

Die Beurteilung der Arbeiten durch das Preisgericht erfolgt aufgrund der im Folgenden aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf ihre Gewichtung.

- Qualität, Identitätsstiftung und Nachhaltigkeit der Struktur- und Gestaltungsidee des Gesamtkonzepts
- Qualität der städtebaulichen Struktur und Gestalt
- Qualität der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Räumlich funktionale Verknüpfung mit dem städtebaulichen Umfeld
- Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Vorgaben
- Verkehrsanbindung (Vernetzung der Erschließungsfunktionen PKW/ Fußgänger/ Radfahrer)
- Möglichkeit der abschnittsweisen Entwicklung
- Klima-, Energie- und Wassermanagementkonzept
- Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit

IV. Auslobungstext Teil B+C Plangebiet und Wettbewerbsaufgabe (s. Anlage 02)

Der nachfolgend beschriebene Auslobungstext wurde vom hierfür beauftragten Büro ISR unter Beteiligung verschiedener Träger öffentlicher Belange sowie interner Fachstellen entwickelt.

Wesentliche Ziele und Inhalte der Aufgabenstellung

Angestrebt wird die Planung der Fläche hin zu einem zukunftsfähigen, autoarmen und klimagerechten Wohnquartier, welches den hohen Anforderungen an Wohnqualität und Wohnumfeld gerecht wird. Es sollen individuelle Qualitäten entstehen, die den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden und das soziale Miteinander im Quartier, aber auch darüber hinaus mit den umliegenden Quartieren stärken. Dafür sind nicht nur im privaten, sondern auch im öffentlichen Raum qualitative und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen, die Begegnungen innerhalb der Quartiersgemeinschaft ermöglichen und fördern. Das neue Wohnquartier am Hochfeld muss über die heutigen Maßstäbe hinaus zukunftsfähig sein.

Auf dem Areal am Hochfeld soll ein neues zusammenhängendes Quartier entstehen, welches sich gleichzeitig städtebaulich und freiraumplanerisch in die umgebenden Strukturen einbindet und öffnet. Gefordert wird die Entwicklung eines städtisch geprägten Wohngebiets und einer qualitativen Quartiersstruktur im Bereich Städtebau und Freiraum.

Folgende übergeordnete Ziele sollen hierbei berücksichtigt werden:

- Ziel ist ein verkehrsarmes, verdichtetes, aber dennoch klimagerechtes, ökologisch nachhaltiges Wohnquartier mit starker sozialer Durchmischung (unterschiedlichste Wohnformen und Wohnungsgrößen) und qualitätsvollen weitläufigen Grünstrukturen
- Entwicklung von differenzierten, Demografie gerechten und qualitätsvollen Wohnclustern
- Entwicklung aus der Identität des Ortes: Aufnahme identitätsstiftender Merkmale aus dem umliegenden Bestand und Entwicklung einer eigenständigen, dem Ort, seiner Lage und seiner Umgebung angemessenen, zukunftsfähigen städtebaulichen Struktur
- Räume für Begegnung schaffen, sowohl innerhalb von Gebäuden als auch im Freiraum
- Lösungen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Plangebietes
- Moderne und nachhaltige Lösungen des Lärmschutzes entwickeln
- Klimagerechte Stadtentwicklung auf allen Ebenen – Ressourcenschonende Konzepte im Bereich Klima, Energie, Wasserhaushalt, Natur, Artenvielfalt etc. mit dem Leitziel der Klimaneutralität bis 2035

V. Auswahl und Zuschlagsverfahren.

Auswahlverfahren / Auswahlkriterien / Auswahlgremium

Das Verfahren wird als nichtoffener, anonymer Wettbewerb in zwei Stufen durchgeführt, bei dem in der ersten Stufe 20 Arbeitsgemeinschaften, in der zweiten ca 5 Arbeitsgemeinschaften bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros die Aufgabenstellung bearbeiten. Um für das Wettbewerbsverfahren geeignete Büros zu finden, soll ein qualifiziertes Auswahlverfahren durchgeführt werden, welches im Rahmen des Bewerbungsverfahrens stattfindet. Ziel des Verfahrens ist es, auch kleinen, jungen und kreativen Büros die Möglichkeit der Teilnahme zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Zulassung für die Bewerbung niedrig gehalten. So müssen lediglich die fachliche Qualifikation und eine Referenz nachgewiesen werden. Die Referenz muss eine Quartiersentwicklung nach dem 01.01.12 mit gemischter Nutzung von min. 3 ha sein – entweder als abgeschlossene Planung oder als Teilnahme an einem Wettbewerb. Um zusätzlich eine hohe Qualität zu garantieren, werden 7 gestalterisch und planerisch überzeugende Teilnehmer vorab gesetzt und die restlichen 13 Teilnehmer werden aus den Bewerbern gelost.

Zuschlagsverfahren / Zuschlagskriterien

Nach dem Wettbewerbsverfahren soll einer der Preisträger mit der weiteren Planungsleistungen (Rahmenplan/Bebauungsplan), die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes notwendig sind, beauftragt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird folgendes vorgeschlagen:

Das Preisgericht soll aus den 5 vorliegenden Entwürfen 3 Büros als Preisträger auswählen und diese einer Rangfolge zuordnen. Die Entscheidung des Preisgerichtes stellt eines der Zuschlagskriterien dar. Im Weiteren werden die drei Preisträger gebeten, der Verwaltung ein Honorarangebot und Vorschläge zur Umsetzung der Anmerkungen des Preisgerichts vorzulegen. Diese zwei Nachweise werden ebenfalls als Zuschlagskriterien gewertet. Durch die Gewichtung der verschiedenen Kriterien wird so ermittelt, wer den Zuschlag für die weitere Beauftragung erhält.

Zuschlagskriterien für die Beauftragung eines der Preisträger		Gewichtung
1.	Entscheidung des Preisgerichtes	50 %
2.	Honorar für die Bearbeitung des Rahmenplans / Bebauungsplanes	30 %
3.	Umsetzungen der Anmerkungen des Preisgerichts	20 %

VI. Weiteres Vorgehen

Aktuell finden noch abschließende Grundstücksverhandlungen statt. Sobald diese abgeschlossen sind und die städtebaulichen Verträge mit dem Investor GLE unterschrieben sind, kann die Wettbewerbsausschreibung veröffentlicht und das Auswahlverfahren gestartet werden. Gleichzeitig können auch die restlichen allgemeinen Bedingungen in der Auslobung festgelegt, sowie Teilnehmer*innen und Preisrichter*innen angefragt werden. Die Allgemeinen Bedingungen (Teil A) werden wie zuvor beschrieben dem Ausschuss bzw. dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Parallel kann auch die erste Bürger*innenveranstaltung geplant werden.

Durch das nun folgende Auswahlverfahren sollen die 20 Arbeitsgemeinschaften als Teilnehmer für den Wettbewerb ermittelt werden.

Derzeitig geht die Verwaltung davon aus, dass nach Abschluss des Auswahlverfahrens der Versand der Auslobungsunterlagen und die eigentliche Bearbeitung des Wettbewerbes im Laufe des Sommers beginnen können. Es wird erwartet, dass die Preisgerichtssitzung zur Beurteilung der eingegangenen Arbeiten der zweiten Stufe im Winter 2023 erfolgen kann.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.