

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 195/2023

Teningen, den 11. Mai 2023

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	11.07.2023	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	25.07.2023	Beschlussfassung

Betreff:

Entwicklung des Sanierungsgebietes "Werk A"; Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Gestaltung des Sanierungsgebietes "Werk A"

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Bereich „Werk A“ entsprechend den dargestellten Festlegungen für das im Plan abgegrenzte Gebiet.
2. Der Gemeinderat beschließt die Besetzung des Preisgerichtes mit den vorgeschlagenen Personen und den Beratern, Gästen und Sachverständigen
3. Der Gemeinderat beschließt die genannten Eckdaten und allgemeinen Anforderungen als Grundlage für den durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerb.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Gemeindeverwaltung gemeinsam mit dem Wettbewerbsbetreuer und dem Preisgericht die Auslobung unter Berücksichtigung der Eckdaten auszuarbeiten und dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen.
5. Der Gemeinderat nimmt den vorgeschlagenen zeitlichen Ablauf zur Kenntnis.

(Vorschlag des Technischen Ausschuss: 7 Ja, 0 Nein, 4 Enthaltungen)

Erläuterung:

Die Gemeinde Teningen beabsichtigt das Gebiet „Werk A“ zu entwickeln. Dies wie auch der weitere Verfahrensablauf wurde am 06.02.2022 vom Gemeinderat beschlossen. Für die konzeptionelle Planung der Entwicklung des Baugebiets wird zunächst ein städtebaulicher Wettbewerb vorbereitet. Dieser wird von der KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH Freiburg, die von der Gemeinde mit der Wettbewerbsbetreuung beauftragt wird, durchgeführt, wobei ihn Herr Dr. Fred Gresens begleitet.

Städtebaulicher Wettbewerb:

Zur Einordnung: Ein städtebaulicher Wettbewerb dient dazu, innovative Lösungen für gestellte Planungsaufgaben zu finden. Grundsätzlich finden diese Wettbewerbe anonym statt. Jeder, der die Zugangsvoraussetzungen (Kompetenz, Berufszulassung) erfüllt, hat die Möglichkeit an dem Wettbewerb teilzunehmen. Am Ende des Wettbewerbs werden Preisträger gekürt, die auch ein Preisgeld erhalten. Der für Teningen geplante Wettbewerb findet einstufig statt.

Eckpunkte und Daten:

- Dauer eines Wettbewerbsverfahrens: ca. 6-8 Monate
- Kosten für den Wettbewerb einschließlich Betreuung und Preisgelder: ca. 120.000 -220.000 €
- Förderung im Rahmen der Stadterneuerung: 60 %
- Größe Preisrichtergremium: 7 - 13 Personen + Gäste / Berater
- Preisrichtervorbesprechung ½ Tag
- Kolloquium ½ Tag
- Preisgerichtssitzung 1 Tag

Zusammensetzung Preisgericht / Bewertungsgremium / Preisgerichtssitzung:

Im Rahmen eines nicht offenen Realisierungswettbewerbes muss ein Preisgericht eingesetzt werden, welches sich aus Vertretern der kommunalen Gremien und externen Fachleuten zusammensetzt. Hierbei sind alle Mitglieder (mit Ausnahme der Vertreter) stimmberechtigt. Grundlage der Preisgerichtssitzung ist der Vorprüfbericht, der einen zusammenfassenden Vergleich aller Arbeiten beinhaltet. Daneben können weitere Personen beratend am Preisgericht teilnehmen.

Dem Preisgericht gehören 11 Personen an:

Als kommunale Vertreter der Bürgermeister und je ein Vertreter jeder Fraktion, sowie 6 externe Fachleute. Diese werden bis zur Gemeinderatssitzung noch benannt.

Die Gemeinderatsfraktionen benennen folgende Sachpreisrichter und Stellvertreter:

FWV:

SPD:

CDU:

UB/ÖDP: Herr Michael Kefer, als Vertreterin: Frau Annika Roser

Hinweis: Diese Auflistung wird auf Vorschlag der einzelnen Fraktionen in der Gemeinderatssitzung am 25.07.2023 vervollständigt.

Als Berater/Gäste/Sachverständige ohne Stimmrecht:

Je ein Vertreter der Gruppen FDP und BVT.

Bauverwaltung Herr Kaltenbach, Frau Kretz

Klima/Energie: Frau Stackler

Erschließung: Vertreter Firma Fichtner

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einphasiger Planungswettbewerb ausgeschrieben. Das Verfahren ist anonym (§ 1 Absatz 4 RPW 2013) und wird in deutscher Sprache durchgeführt (§ 5 Nummer 1 Anlage I Nummer 20 RPW 2013).

Wettbewerbsteilnahme (§ 4 Absatz 1 RPW 2013)

Teilnahmeberechtigt sind natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates am Tage der Bekanntmachung zur Führung der Berufsbezeichnung *)

- Architektin/Architekt,
 - Stadtplanerin/Stadtplaner, berechtigt sind,
- Landschaftsarchitektin/Landschaftsarchitekt, sind teilnahmeberechtigt in Bewerbergemeinschaft mit Vertretern der Fachrichtung Architekt/-in oder Stadtplaner/-in.

Der Wettbewerb wird als städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt.

Das Wettbewerbsverfahren ist mit insgesamt 10 Teilnehmern vorgesehen. Als vorab ausgewählte Teilnehmer sollen *drei* Büros (fsp-stadtplanung Freiburg und Böwer/Eith/Murken Freiburg, K9 Freiburg) berücksichtigt werden.

Die Teilnehmer bewerben sich. Eine beliebige Anzahl an Teilnehmern (Empfehlung etwa 10) werden zur Wettbewerbsteilnahme aufgefordert. Die Leistung entspricht der eines Vorentwurfes. Der beste Entwurf erhält den Auftrag, hier die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Eckdaten für den städtebaulichen Wettbewerb:

- klimagerechte Quartiersentwicklung,
- klimaneutrale Energieversorgung,
- Nachverdichtung und optimale Flächennutzung,
- Sozialer Ausgleich hinsichtlich Baustandards (bezahlbarer Wohnraum; Verhältnis Sozialwohnraum/Eigentumswohnungen),
- Zentral örtliche Versorgung (Einzelhandel etc.),
- soziale Funktionen (Schaffung von Begegnungsraum, KiTa, Senioren, nicht kommerzielle Treffpunkte, öffentliche Plätze/ Spielplätze
- Das städtebauliche Einfügen in die Tektur der umliegenden Bebauung ist zu beachten.

Allgemeine Anforderungen

Gegenstand des Wettbewerbes ist die gestalterische und konzeptionelle Überplanung der bisher gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet Tscheulinstraße / Altmatten.

Es soll ein Brückenschlag zwischen den Ortsteilen Köndringen und Teningen entstehen. Das Gebiet soll zentrale Versorgungsfunktionen für die gesamte Gemeinde mit ca. 12.000 Einwohnern und den Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Teningen erfüllen. Die Bebauung ist den raumordnerischen Anforderungen eines Kleinzentrums in der Randzone des Verdichtungsbereichs anzupassen. Insbesondere vorzusehen sind:

- zentrale Aufenthaltsmöglichkeiten
- integrierte Nahversorgung
- Dienstleistungs- und Freizeitangebote
- nichtkommerzielle Aufenthaltsangebote
- eine Anbindung an den ÖPNV

Hierzu wird ein zukunftsweisendes und innovatives städtebauliches Konzept gefordert, das den Versorgungs- und Wohnraumanforderungen und Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungs- und Einkommensgruppen gerecht wird und eine qualitative, gut ausgebildete Freiraumstruktur in Verbindung mit einem zeitgemäßen Erschließungskonzept vorsieht. Auf die Ausgestaltung und Qualität der Freiflächen wird besonders Wert gelegt.

Die umliegende Bebauung ist aufzunehmen. Auf Grund der Lärmschutzanforderungen zur Bahn ist eine Bebauung vorzusehen, die diese Funktionen erfüllt.

Es soll ein lebenswertes und sozial ausgewogenes Baugebiet gestaltet werden, dessen Grundstruktur flexibel sein soll, um auf spätere mögliche Anpassungen reagieren zu können. Aus der Problematik der endlichen Verfügbarkeit zukünftiger Bauflächen ergibt sich die Maßgabe eines flächeneffizienten und nachhaltigen Umgangs mit der vorhandenen Fläche. Hierfür ist eine entsprechende städtebauliche Dichte erforderlich, aber auch die Schaffung mehrfach nutzbarer Freiflächen mit hoher Qualität. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung muss das Baugebiet energieeffizient ausgestaltet sein und Raum für lokale Energieerzeugung bieten. Weiterhin sollen bei der Planung ökologische Aspekte berücksichtigt werden. Dies betrifft zum einen die effektive Nutzung der Flächen, aber auch Fragen zur Nutzung von Solarenergie zur Quartiersversorgung sowie Dach- oder Fassadenbegrünung und Regenwasserbewirtschaftung.

Eine wichtige Fragestellung, die im Rahmen des Wettbewerbes beantwortet werden soll, ist die Maßstäblichkeit der Neubebauung (Verdichtung, Maß der Überbauung). Insgesamt wird eine angemessene Dichte für das Gebiet zur Schaffung von neuem Wohnraum erwartet.

Wohnformen und Vermarktung

Dem Wunsch der Ausloberin nach individueller Gestaltung bzw. Vermeidung monostrukturierter Wohngebiete soll durch die Vermarktung der Grundstücke entsprechend Rechnung getragen werden. Ziel der Gemeinde ist es, die Vergabe der eigenen Grundstücke in Form von sog. Konzeptvergaben zu ermöglichen. Es sollen verschiedene Wohnformen und Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt werden. Hierbei sollen auch neue gemischte Arbeits- und Wohnmodelle Berücksichtigung finden. Das Neubaugebiet soll einer angemessenen sozialen Durchmischung der zukünftigen Bewohner/-innen gerecht werden.

Vor diesem Hintergrund werden Bauungs- und Erschließungsstrukturen favorisiert, die insgesamt eine flexible Nutzung und besondere Bau- und Wohnformen z. B. Baugruppen, genossenschaftliches Wohnen und/oder Generationenwohnen ermöglichen. Ein besonderer Fokus soll auf die Umsetzung von bezahlbarem Wohnungsbau bzw. geförderten Wohnungsbau gelegt werden. Wichtig sind auch Angebote, die das Quartiersleben fördern können.

Kommunale Nutzung

Als Platzhalter für künftige kommunale Nutzungen ist im Planungsgebiet eine Gemeinbedarfsfläche für ein Quartierszentrum/Kita vorzusehen.

Erschließung / Mobilität / ÖPNV

Leitmotiv der inneren Erschließung soll die Schaffung eines Gebietes mit hoher Aufenthaltsqualität sein.

Es soll ein nachhaltiges Verkehrskonzept entwickelt werden mit dem Ziel, den nicht motorisierten Verkehr und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern und zu unterstützen.

Von den Bearbeitern werden Aussagen zur Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz und zur inneren Erschließung erwartet.

Das Baugebiet soll für den ÖPNV erschlossen werden. Der nahe gelegene Bahnhof ist einzubeziehen.

Mit den Planungen sollen innovative Mobilitätskonzepte gefördert werden. Die Ausloberin wünscht eine hohe Qualität an wohnungsnahen Freiräumen.

Energieversorgung/Fernwärme

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zielsetzungen zum Klimaschutz soll ein energetisch vorbildliches Baugebiet entstehen mit einer stimmigen Kombination energieeffizienter Gebäudestandards und der Nutzung regenerativer Energien mit dem Ziel einer Klimaneutralität. Die Ausloberin erwartet innovative Energiekonzepte.

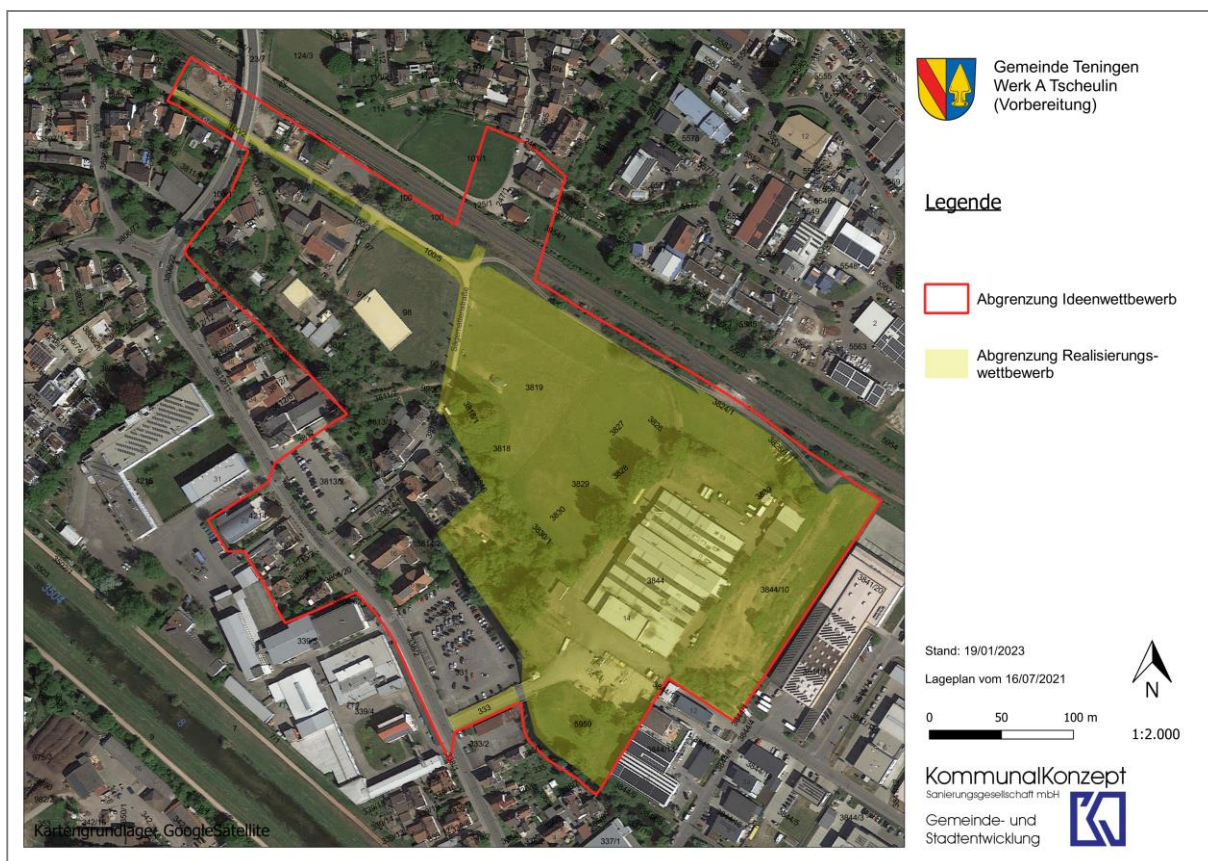
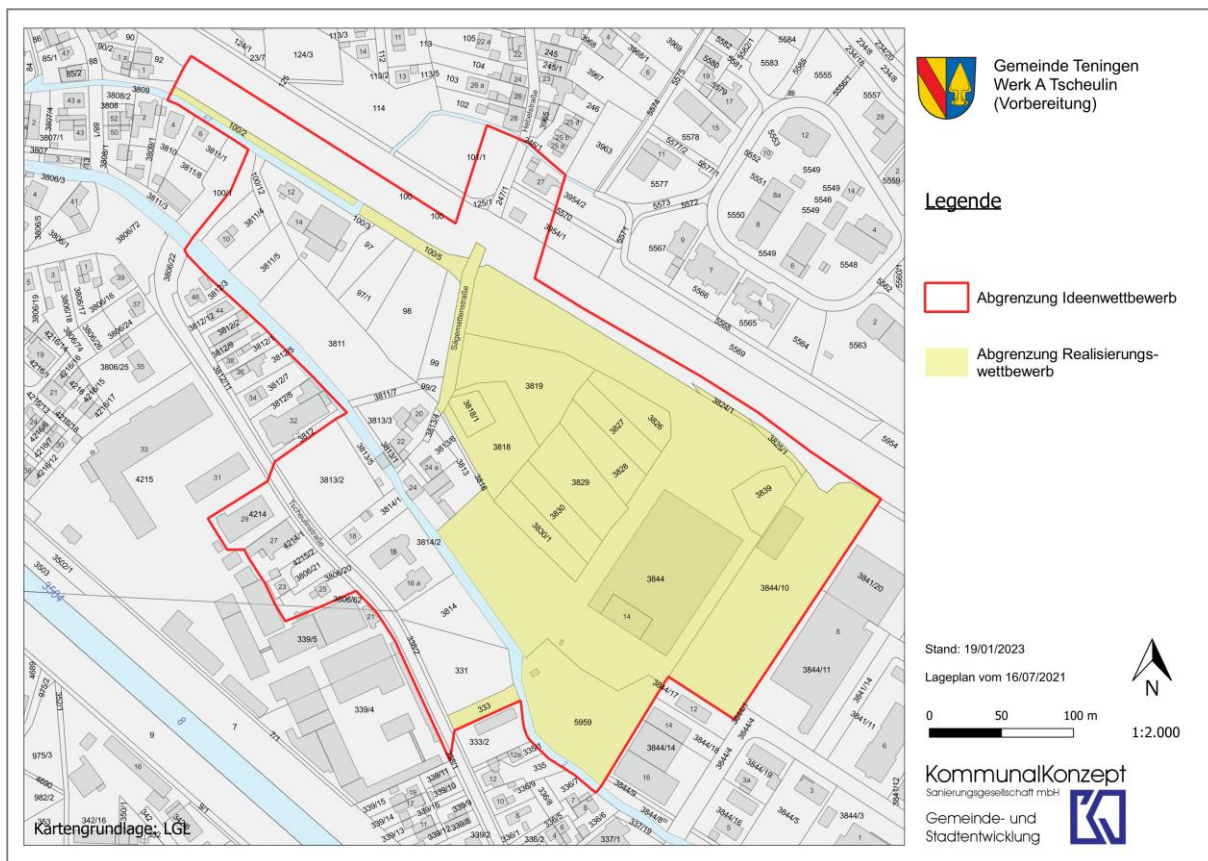
Eine zentrale Energieversorgung über einen Anschluss an ein Fernwärmesystem soll möglich sein.

Lärmschutz

Nördlich des geplanten Baugebietes verläuft das Schienennetz der Deutschen Bahn AG (DB). Die vorhandene Trasse ist eine der zentralen Nord-Süd-Verbindungen in Deutschland und stark frequentiert. Im Wettbewerbsgebiet ist von erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) auszugehen; ein Lärmschutz ist zwingend erforderlich. Im Rahmen der Entwurfsplanung sind deshalb Vorschläge zu machen, wie auf die Lärmsituation mit passiven und aktiven Maßnahmen reagiert werden kann.

Zeitlicher Ablauf

Grundsatzbeschluss Gemeinderat:	2023
Erstellung Auslobung (Aufgabenstellung)	Sommer 2023
Wettbewerbsbekanntmachung	II. Halbjahr 2023
Auswahl der Teilnehmer	
Verabschiedung Auslobung durch Gemeinderat und Preisgericht	II. Halbjahr 2023
Ausgabe der Auslobung an Teilnehmer	II. Halbjahr 2023
Bearbeitungszeit Teilnehmer	I. Quartal 2024
Vorprüfung	II. Quartal 2024
Preisgerichtssitzung	II. Quartal 2024



Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2023 stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.