

Drucksache Nr.: 107/2020

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: 200vk**

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	28.04.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Städtebaulicher Wettbewerb Knappengraben Bereitstellung überplanmäßiger Mittel

Antrag:

Der Hauptausschuss beschließt, zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für das Baugebiet Knappengraben, überplanmäßig 150.000 € bereitzustellen.
Die Mittel sollen auf Kto.: 5112 5625000 eingestellt werden.
Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Begründung:

Das Plangebiet "Knappengraben" ist ca. 7 ha groß und liegt am Rand des Stadtteiles Böbig. Es wird begrenzt von der B 38 im Norden, dem Gebiet "Bayernplatz" im Südwesten, der Robert-Stolz-Straße und dem Abenteuerspielplatz im Süden und der Bahnlinie Neustadt - Mussbach im Osten. Die gesamte Fläche ist im wirksamen FNP als geplante Wohnbaufläche bzw. Ausgleichsfläche dargestellt und grenzt unmittelbar an das Gebiet "Soziale Stadt Böbig" an.

Derzeit wird das Integrierte Handlungskonzept SST für dieses Gebiet durch das beauftragte Planungsbüro Fries entwickelt. Schon jetzt ist abzusehen, dass einige Herausforderungen, die im Quartier bestehen, nicht alleine quartiersintern gelöst werden können. So werden beispielsweise zusätzliche bezahlbare Wohnraumangebote für junge Familien ebenso benötigt wie barrierefreie und geförderte Wohnungen. Diese Bedarfe ergeben sich insbesondere aus dem SST-Quartier heraus, sind aber auch signifikant für den gesamten aktuellen Wohnungsmarkt in Neustadt.

Seit geraumer Zeit beschäftigt sich eine Arbeitsgruppe mit der Wohnraumsituation in Neustadt und ist unter anderem zum Ergebnis gekommen, dass ein großer Bedarf an kostengünstigem Wohnraum besteht. Die aktuell auf dem Markt entstehenden Wohnraumangebote sind vielfach für junge Familien und Durchschnittsverdiener nicht mehr erschwinglich, so dass hier ein zusätzliches Angebot bezahlbaren Wohnraumes geschaffen werden muss. Die Verwaltung hält das Gebiet Knappengraben aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Einbindung dafür gut geeignet.

Mit der Entwicklung eines verdichteten Wohngebietes können also einerseits grundsätzliche Fragen des lokalen Wohnungsmarktes, andererseits auch die spezifischen Anforderungen des Gebietes "Soziale Stadt Böbig" angegangen werden. Neben dem aktuellen Wohnraumbedarf zeigen sich im Soziale Stadt Quartier deutliche Defizite in der Wohnumfeld- und Freiraumqualität. Hier bietet sich die Möglichkeit im Plangebiet Knappengraben durch hohe städtebauliche Qualität und die teilweise Übernahme

freiräumlicher und infrastruktureller Funktionen die Defizite im benachbarten Bestand zu kompensieren. Schließlich könnte sich das Baugebiet vor dem Hintergrund in der Nachbarschaft bestehender Landesgartenschau-Planungen auch eignen, dem Maßnahmenbaustein K4 des städtischen Klimaschutzkonzeptes („Modellprojekt für ein klimagerechtes Neubaugebiet“) Rechnung zu tragen. Um diese Qualitäten im neuen Baugebiet auch zu erreichen, sollen möglichst aus einer Vielfalt von städtebaulichen Vorschlägen und Ideen die besten Lösungsvorschläge ausgewählt werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Gebiet "Knappengraben" durchzuführen.

Üblicherweise würde man einem Planungsbüro den Auftrag erteilen, einen Bebauungsvorschlag zu entwerfen und diesen dann in einen Bebauungsplan umzusetzen. Bei diesem Vorgehen ist allerdings die Palette der angebotenen Lösungsansätze in der Regel eher überschaubar und viele Möglichkeiten werden gar nicht erkannt oder bleiben ungenutzt. Beschäftigt sich dagegen eine Vielzahl von Köpfen im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens unabhängig voneinander mit der gleichen Planungsaufgabe, sind auch die Vorschläge zur Gestaltung der Problemlösung entsprechend vielfältig. Neben diesem Vorteil, der Gewinnung einer breiten Palette von Planungsvorschlägen, versetzt der Wettbewerb den Auslober in die Lage, auf einer viel breiteren Basis die zukünftige Gestaltung des Plangebietes zu diskutieren. Gerade für die Beteiligung der Bürger ergeben sich aufgrund der Lösungsvielfalt deutlich mehr Anknüpfungspunkte für Anregungen und weiterführende Beiträge, als im klassischen Verfahren.

Die Honorare für die Bebauungsplanung des Gebietes Knappengraben betragen im Standardverfahren mit einer Einzelbeauftragung ca. 65.000.- € brutto. Führt man dagegen ein Wettbewerbsverfahren durch, fallen voraussichtlich Honorare und Preisgelder in Höhe von rund 85.000.- € an. Zusätzlich entstehen für Wettbewerbsorganisation, Honorare der Jury, Modelle, Sitzungsausstattung, etc. Kosten in Höhe von etwa 65.000.- €. Mithin betragen die Wettbewerbskosten voraussichtlich etwa 150.000.- €. Den höheren Kosten steht eine deutlich höhere Verfahrensqualität und Ideenvielfalt gegenüber, die auch mit Blick auf unsere Bewerbung für eine Landesgartenschau ein gutes Argument darstellen dürfte.

In Vorgesprächen mit der ADD wurde die Möglichkeit in Aussicht gestellt, dass die Wettbewerbs- und Planungskosten über den Fördertopf „Soziale Stadt“ unterstützt werden können. Die Verwaltung wird sich selbstverständlich darum bemühen, eine solche Förderung einzuwerben, die bis zu 90% der Kosten betragen kann.

Neustadt an der Weinstraße, 15.04.2020

Oberbürgermeister