

Der Bürgermeister Rechnungsausschuss

Hilden, den 11.07.2009
AZ.: IV/61-254_Bp



Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Städtebaulicher Wettbewerb für das Planungsgebiet "Albert-Schweitzer-Schule";
Ergebnisse der Wohnungsbedarfsabfrage
Beschluss über die Entwicklungsziele für das Plangebiet
Beschluss über die Durchführung eines Städtebaulichen Wettbewerbes
Beschluss über die Wettbewerbsbetreuung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	24.02.2010			
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt hiermit

1. die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsabfrage zur Kenntnis zu nehmen.
2. folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet ‚Albert-Schweitzer-Schule‘:

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet für eine sozial gemischte Bewohnerschaft aus allen Generationen entstehen. Es soll folgende Eigenschaften aufweisen:

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,4 / Geschossflächenzahl GFZ 1,2, mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse
- Schaffung von ca. 70 – 90 Wohneinheiten, jeweils mit Balkon oder Garten
- Mischung der Wohnungsformen und Wohnungsgrößen in Form von Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäuser (etwa 50% der neuen Wohneinheiten) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (etwa 50%)
- Angebot verschiedener Eigentumsformen
- Mindestens 25% Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Mindestanzahl 20 Wohnungen)
- Barrierefreie und barrierearme Bauweise
- Klimafreundliches Bauen: Gebäude mindestens mit Niedrigenergiestandard „Energieeffizienzhaus 55“, sowie weitere Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung
- Durchgrünung des Wohnquartiers mit Integration einer mindestens 3500m² großen öffentlichen Grün- und Spielfläche unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Verkehrsberuhigte straßentechnische Erschließung

3. die Durchführung eines beschränkten Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für die Entwicklung des Plangebiets ‚Albert-Schweitzer-Schule‘ unter Zugrundelegung der unter 2. beschlossenen Entwicklungsziele. Der Wettbewerb soll

a. als beschränkter Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für maximal 15 / maximal 20 Architekturbüros (bzw. Arbeitsgemeinschaften Architekten, Stadtplaner, Freiraumplaner) ausgeschrieben werden.

oder

b. als beschränkter Städtebaulicher Investorenwettbewerb für maximal 15 / maximal 20 Arbeitsgemeinschaften Architekten / Investoren ausgeschrieben werden.

4. Bei einer Vorlage einer jeweils ausreichenden Anzahl den Ausschreibungskriterien entsprechender Bewerbungen sollen

– je 3 von 15 / je 4 von 20 junge Büros bzw. Arbeitsgruppen (Alter bis 37 Jahre) beteiligt werden

und

– mindestens je 3 von 15 / je 4 von 20 regional ansässige Büros bzw. Arbeitsgruppen aus den Bereichen Kreis Mettmann, Düsseldorf und Solingen) beteiligt werden.

5. die Vergabe der Wettbewerbsbetreuung an ein qualifiziertes Betreuungsbüro gemäß den Vergaberichtlinien.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Produktnummer	090101	Bezeichnung	Stadtentwicklungsplanung
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	Ja		
Haushaltsjahr:	2009		

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>	
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:				
<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>	
6110000020	0901010010		82.000,-	
Finanzierung: Noch in 2009 soll die Vergabe an das Betreuungsbüro erfolgen. Die weiteren Mittel müssen im Haushalt 2010 erneut bereitgestellt werden, da der Wettbewerb erst in 2010 durchgeführt würde.				
Vermerk Kämmerer: Gesehen Klausgrete				

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bereich der Albert-Schweitzer-Schule steht aufgrund der in diesem Jahr erfolgten Schließung des Schulbetriebes für eine Folgenutzung zur Verfügung.

Aufgrund von Anträgen verschiedener Ratsfraktionen soll für einen neuen Städtebaulichen Entwurf zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in diesem Bereich ein Wettbewerb ausgeschrieben werden. In Vorbereitung des Wettbewerbes wurde vom Sachgebiet Stadtplanung eine Umfrage bei lokalen Experten im Bereich Wohnungsbau, -vermittlung und -bedarf durchgeführt, um Grundlagen für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs zu erhalten.

1. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsabfrage

Am 02.04.2009 wurden 28 Unternehmen, Gesellschaften und Institutionen als Experten im Bereich Wohnungsbau angeschrieben. Sie wurden mit folgenden Fragen gebeten, ihre Erfahrungen in die Ermittlung des Wohnungsbedarfes in Hilden einzubringen:

1. Welche Wohnformen werden in Hilden besonders nachgefragt?
2. Welche Zielgruppen sollten zukünftig besonders berücksichtigt werden?
3. Wie groß ist der Bedarf an zusätzlichem öffentlich gefördertem Wohnraum?
4. In welchen Bereichen Hildens sollten neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden?
5. Welche Aspekte sind Ihnen im Zusammenhang mit der zukünftigen Wohnungsentwicklung in Hilden außerdem wichtig?

Die Anfrage wurde von 13 Institutionen beantwortet:

1. bd immobilien, Hilden
2. GrundbesitzPartner AG (angeschrieben: Wohnen NRW GmbH), Haan
3. Paramonti-Immobilien, Solingen
4. Demski Immobiliengruppe, ^{Hilden}
5. BF-BAU Blang GmbH, Hilden
6. LEG, Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH, Düsseldorf
7. Waldner Wohnungsbau GmbH, Langenfeld (es wurden keine Angaben gemacht)
8. Bremer Wohnen + Bauen Bauträger- und Bau-Betreuungsgesellschaft mbH, Haan
9. Gemeinnütziger Bauverein Hilden eG, Hilden
10. Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsamt, Hilden
11. DERR Wohnungsbau Wohnbau-Ges. H. Derr mbH & Co. KG, Hilden
12. PAESCHKE GmbH, Langenfeld
13. WGH Wohnungsbaugesellschaft

Die Ergebnisse der Abfrage zum Wohnungsbau-Bedarf sind sehr vielfältig. Im Folgenden werden die wesentlichen Tendenzen in Bezug auf die verschiedenen Fragestellungen genannt. (Im Anhang werden die Antworten im Einzelnen aufgeschlüsselt.)

1. Welche Wohnformen werden in Hilden besonders nachgefragt?

Zusammenfassend kann man feststellen, dass Wohneinheiten von 2 bis 5 Zimmern zwischen 40 und 150m² benötigt werden. Die Wohnungen sollten grundsätzlich mindestens über einen Balkon verfügen sowie über eine ruhige Lage und eine gute Infrastruktur.

Wohnungen für Familien sollten einen Garten oder großen Balkon haben. Alle Wohnungen sollten barrierefrei (mindestens barrierearm) sein. Insbesondere für Senioren wäre zentrumsnaher Wohnraum wünschenswert (auch barrierefreie Eigentumswohnungen). Als besondere Wohnform werden in einem Fall Wohnungen mit angrenzendem kleinem Appartement für das spätere Pflegepersonal genannt. In einem Schreiben wird dafür plädiert, den Bau von Eigentumswohnungen stärker zu ermöglichen, als von Reihen- und Doppelhäusern.

In Bezug auf den Einfamilienhausbau werden durchgängig Doppel- und Reihenhäuser genannt (es

ist nur in einem Fall die Rede von freistehenden Einfamilienhäusern).

2. Welche Zielgruppen sollten zukünftig besonders berücksichtigt werden?

Ein- Zwei- und Mehrpersonenhaushalte, junge Menschen, Senioren und Familien wurden als Zielgruppen genannt. Im Einzelfall wurden besondere Zielgruppen und Haushaltsformen genannt: Alt und Jung unter einem Dach, Menschen mit Behinderungen, Mehr-Generationen-Wohnen, Doppelverdienerhaushalte.

3. Wie groß ist der Bedarf an zusätzlichem öffentlich gefördertem Wohnraum?

Ein Bedarf an preiswerten Wohnungen wird von mehreren Institutionen erkannt (wobei die Frage eines Bedarfs an öffentlicher Förderung nicht einheitlich gesehen wird). Die Anzahl geht hierbei bis zu mehreren Hundert öffentlich geförderter Wohnungen.

4. In welchen Bereichen Hildens sollten neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden?

In einigen Antworten wurde der Hildener Süden genannt. Doch es wurde auch der Hildener Norden wegen der Nähe zu Düsseldorf und der A 46 sowie eingeschränkt der Bereich Kalstert genannt, ebenso allgemein ruhige Lagen, Innenstadt und zentrumsnahe Lagen.

Immer wieder wird Wert gelegt auf eine gute Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere für Senioren. In den Randbereichen bzw. im gesamten Stadtgebiet wird Bedarf an Einfamilien-Reihenhäusern und Doppelhäusern gesehen.

5. Welche Aspekte sind Ihnen im Zusammenhang mit der zukünftigen Wohnungsentwicklung in Hilden außerdem wichtig?

In Bezug auf die Kosten für Mieten und Bautätigkeiten äußern sich einige Verfasser. Die Grundstückskosten werden als hoch, die Hauserschließungskosten ebenfalls als (zu) hoch eingeschätzt.

Aus den Ergebnissen der Wohnungsbau-Bedarfsabfrage lassen sich einige Tendenzen für die von den Institutionen als erforderlich gesehene Wohnbauentwicklung ableiten. Die genaueren Ergebnisse sind jedoch so unterschiedlich wie der fachliche Hintergrund sowie die Motivation der jeweiligen an der Umfrage beteiligten Institution. Eine deutliche Tendenz ist daher auch, dass die befragten Makler meist den Bau von Wohneigentum fördern wollen, die Gesellschaften etc. einen Bedarf im Bereich preiswerten (meist Miet-)Wohnraums sehen und entsprechende Konzepte fördern möchten. Der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Hilden ist aber bekannt und der Bedarf in diesem Bereich sicherlich unumstritten.

2. Entwicklungsziele für das Plangebiet

Bezüglich der weiteren Entwicklung des Plangebietes sind zwei Schreiben von Hildener Bürgerinnen eingegangen, welche der Sitzungsvorlage beigelegt sind:

Zum einen ist dies die Anregung, das Gebiet um die Albert-Schweitzer-Schule nicht zu überplanen, da die Freifläche eine der wenigen noch verbliebenen Freiflächen im Hildener Süden sei. Der Schulbau sei als solider Bau einzustufen, der für die Wilhelm-Busch-Schule oder die Astrid-Lindgren-Schule genutzt werden könne. Hierdurch würde die jeweilige Schule auch besser und kostengünstiger – statt in jeweils zwei in einem Schulgebäude – arbeiten können. Ebenso wird empfohlen, die Turnhalle am Standort zu halten.

Eine weitere Anregung einer Anwohnerin besteht darin, im Zuge des Bebauungsplanes für ihr Hintergrundstück, welches zur Grünfläche Am Lindengarten hin gelegen ist, eine Baumöglichkeit zu eröffnen. Es handelt sich um das Hintergelände von ‚Am Wiedenhof 9‘. Das Grundstück könnte nur über eine Erschließung durch die heutige Grünanlage erschlossen werden. Da für das Gebiet die Absicht besteht, einen Städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen, ist die Anregung bereits jetzt

bedeutsam. Da im Wettbewerb Möglichkeiten zur Entwicklung der Grünanlage mit aufgezeigt werden können, kann diese Anregung hier ebenfalls untersucht werden. Es muss in diesem Zusammenhang festgestellt werden, dass es aus städtebaulichen Gründen für den Erholungsanspruch der Öffentlichkeit erforderlich ist, eine Grünanlage mindestens in bestehender Größe vorzuhalten.

In Bezug auf Lage und Infrastruktur kann das Plangebiet als geeigneter Standort für ein neues Wohngebiet angesehen werden. Es liegt relativ ruhig, aber dennoch nahe dem Stadtzentrum, mit direkter Anbindung an zwei Buslinien (741/781) und nur 400 bis 600m entfernt vom S-Bahnhof Hilden Süd mit dem Busverknüpfungspunkt Lindenplatz. Es gibt drei Einkaufsmärkte in einer Entfernung von 400 bis 600 Metern. Bäcker, Drogeriemarkt und Poststelle und einige weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es in 200 bis 400m Entfernung an der St.-Konrad-Allee und der Kölner Straße.

Aus der Wohnungsbedarfsabfrage ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

1. Es werden Wohneinheiten von 2 bis 5 Zimmern für junge Menschen, Senioren und Familien in Ein- Zwei- und Mehrpersonenhaushalten benötigt, die mindestens 40m² und bis zu 150m² Wohnfläche haben. Besondere Wohnprojekte können sein: Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und Mehr-Generationen-Wohnen.
2. Große Wohneinheiten von 3 bis 5 Zimmern sollten mit einem Freiraum ausgestattet sein (Garten oder großer Balkon). Einfamilienhäuser sollten als Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden. Auf Barrierearmes Bauen ist Wert zu legen. 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen sollen grundsätzlich barrierefrei sein und ebenfalls über einen Balkon verfügen.

Weitere Entwicklungsziele ergeben sich aus der Verantwortung der Stadtentwicklung für den Klimaschutz und die sozialen Belange der Stadtgesellschaft:

Da der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen in Hilden stark gesunken ist und Hilden insgesamt wenig preiswerten Wohnraum vorweisen kann, ist es erforderlich, öffentlich geförderten Wohnraum neu zu errichten. Dies kann durch private Investoren oder Wohnungsgesellschaften erfolgen. Im Plangebiet sollte ein signifikanter Anteil der neuen Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden. Seitens der Verwaltung wird daher ein Anteil von 25% der neu geschaffenen Wohneinheiten empfohlen, dies entspricht 18 bis 23 von insgesamt 70 bis 90 Wohneinheiten, es sollen mindestens 20 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden, um eine wirtschaftliche Realisation zu ermöglichen.

Die bestehende Grünanlage stellt eine wertvolle Ressource für das städtische Klima und ein angenehmes Wohnumfeld dar. Sie wird als Erholungsfläche für die umliegenden Wohngebiete weiterhin benötigt, auch ihr umfangreicher Baumbestand aus zum großen Teil großwüchsigen Bäumen ist schützens- und erhaltenswert. Eine Erweiterung der Grünfläche um einen multifunktionalen Freiraum sollte angestrebt werden, um ein familienfreundliches Gebiet zu schaffen und auch die Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet zu gewährleisten. Eine Veränderung und teilweise Verlagerung der Grünanlage ist denkbar, allerdings sollte grundsätzlich eine öffentlich nutzbare Grünanlage erhalten und der Baumbestand möglichst umfangreich erhalten werden.

Die Erschließung sollte zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm und Gefahren durch den motorisierten Verkehr verkehrsberuhigt angelegt werden. Das neue Wohngebiet sollte sich städtebaulich in die vorhandene Wohnbebauung eingliedern.

Die Entwicklung von Vorschlägen zu Wohnprojekten (bspw. eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes oder von Baugemeinschaften) kann in die Wettbewerbsaufgabe integriert werden.

Das Baugesetzbuch verpflichtet im §1 Absatz 5 und 6 die Gemeinden zu einer umfassenden nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.

Hierzu gehören neben sozialen und wirtschaftlichen Belangen ebenso die umweltschützenden Anforderungen wie die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, beispielsweise Vermeidung von Emissionen und Nutzung erneuerbaren Energien und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Dieses Ziel der Nachhaltigkeit betrifft u.a. die Stadtplanung, die Architektur, Energie- und Bautechnik.

Um der Verantwortung der Stadt für den Klimaschutz zu entsprechen, sollte der Ausstoß des Treibhausgases CO₂ durch verschiedene Maßnahmen im Plangebiet reduziert werden. Eine Errichtung der Neubauten mindestens in Niedrigenergiebauweise sollte selbstverständlich sein. Da der Begriff Niedrigenergiehaus nicht geschützt ist, ist hier eine Festlegung auf Energieverbrauchsweite erforderlich:

Der Energiestandard eines Neubaus nach der am 01.10.2009 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) ist der Standard Energieeffizienzhaus 100 mit einem zulässigen Verbrauch von 80 kWh/m²a (zum Vergleich: ein Altbau von 1979 verbraucht ca. 250 kWh/m²a).

Das bundespolitische Ziel besteht darin, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30% zu senken, ab 2012 sollen die energetischen Anforderungen nochmals um 30% erhöht werden. Eine zukunftsfähige und derzeit als innovativ zu betrachtende Bauweise sollte also mehr leisten, als den Standard KfW-100. Der Bau von Gebäuden mit diesen - im folgenden beschriebenen - Energieeffizienzstandards wird noch durch die entsprechenden Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) gefördert, so dass ein Teil der entstehenden Mehrkosten abgedeckt wird:

Ein energietechnisch besserer Standard ist „Energieeffizienzhaus 70“ (früher KfW-60) mit einem zulässigen Primärenergieverbrauch von 60 kWh/m²a. Er kann durch dickere Dämmung und hochdämmende Fenster erreicht werden.

Dieser Standard sollte im Bereich Albert-Schweitzer-Schule mindestens erreicht werden. Eine wesentliche energetische und klimaschützende Verbesserung hierzu wären durch weitergehende bautechnische Maßnahmen zu erreichen.

Der hohe Standardwert „Energieeffizienzhaus 55“ (früher KfW 40) der aktuellen Energie-Einsparverordnung (EnEV 2009) kann mit starker Dämmung, Luftdichtheit und zentraler Lüftung mit Wärmetauscher sowie Heizung mit regenerativer Energie erreicht werden, zum Wärmegewinn werden die Gebäude nach der Sonne ausgerichtet. Dieser Standard entspricht noch nicht einem Passivhausstandard, nähert sich diesem aber an (zulässiger Primärenergieverbrauch beim Passivhaus: 30 kWh/m²a, beim Effizienzhaus 55: 40 kWh/m²a). Für diesen energietechnischen Standard gibt es inzwischen viele gelungene Beispiele, auch im Mehrfamilienhausbereich, in der Regel mit einer sehr hohen Bewohnerzufriedenheit.

Im Bereich der Albert-Schweitzer-Schule sollte aus diesen Gründen das Energieeffizienzhaus 55 als Standard vorgesehen werden.

Im Rahmen des Städtebaulichen Wettbewerbs können außerdem realistische Vorschläge erarbeitet werden, die beispielsweise aus folgenden Maßnahmen und Technologien bestehen können:

- Nutzung von Solarwärme für das gesamte Gebiet,
- Errichtung von Passivhäusern,
- Klimaschonende Heiztechnik.

Derartige Aspekte haben auch Auswirkungen auf den zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf. Da das Wettbewerbsgebiet im Eigentum der Stadt liegt, hat sie hier die Möglichkeit, ihre klimaschützenden Ziele sowohl in der Bauleitplanung als auch in Form eines Städtebaulichen Vertrages mit den jeweiligen Bauherren konsequent zu verfolgen.

3. Art und Ablauf des Städtebaulichen Wettbewerbs

Die durchführbaren Formen des Städtebaulichen Wettbewerbes wurden mit Beratern der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) abgestimmt, um ein rechtssicheres und faires Verfahren zu gewährleisten. Auch der genaue Ablauf des Wettbewerbes wird im Laufe des Verfahrens in Abstimmung mit der Architektenkammer festgelegt. Der Wettbewerb soll nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RAW 2004) ausgerichtet werden, um folgende Bedingungen sicherzustellen:

- Chancengleichheit aller Teilnehmer/innen,
- Beurteilung der Arbeiten durch ein unabhängiges Preisgericht,
- Anonymität der Teilnehmer/innen,
- angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis,
- Verpflichtung zur Beauftragung einer Preisträgerin/ eines Preisträgers,
- Sicherung des Urheberrechts der Teilnehmer/innen.

Der Wettbewerb soll zu einem realisierungsfähigen Entwurf führen. Mit der Auslobung des Wettbewerbes geht die Stadt die Verpflichtung ein, Preisträger des Wettbewerbes mit weiteren Realisierungsschritten in Form weiterer Planungsleistungen zu beauftragen.

Der Städtebauliche Wettbewerb kann sich an verschiedene Teilnehmergruppen richten:

- Wettbewerb für Investoren
- Wettbewerb für Architekten (bzw. interdisziplinäre Teams aus Architekten, Stadtplanern, Freiraumplanern, im folgenden Architektenwettbewerb genannt)

Vor- und Nachteile eines Städtebaulichen Investorenwettbewerbes

Beim Investorenwettbewerb treten Investoren in den Wettbewerb. Die Investoren streben an, die bauliche Umsetzung des Projektes selbst zu verwirklichen, und entwickeln eine ihren Möglichkeiten entsprechende wirtschaftlich tragfähige Lösung. Sie versuchen, eine möglichst hohe bauliche Dichte zu erreichen. Ein Investor arbeitet häufig mit seinen erprobten Konzepten (und ist daher tendenziell weniger experimentierfreudig).

Die Stadt ist durch den Wettbewerb an den Investor gebunden. Die Vergabe von Teilbereichen an andere Träger ist nur auf dem Verhandlungsweg möglich, oder wenn bereits in der Auslobung klargestellt wird, dass man beabsichtigt, z.B. zwei etwa gleichgroße Räume an zwei Investoren zu vergeben. Es ist schwer möglich, die Realisierung abschnittsweise durchzuführen.

Vor- und Nachteile eines Städtebaulichen Architektenwettbewerbes

Beim Architektenwettbewerb können individuelle Lösungskonzepte entwickelt werden. Die Planer streben an, weitere Planungsleistungen zu erbringen, ggf. das Projekt auch zumindest in Teilen in der Bauphase zu begleiten. Sie möchten eine präsentable Lösung bieten, die auch innovative Ansätze beinhalten kann. Als Wettbewerbsleistung sollte unter anderem ein Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Bebauung gefordert werden.

Die Stadt ist daran gebunden, zumindest Planungsteilleistungen an einen oder mehrere Preisträger der Architekten-Teams zu vergeben. Es ist leichter möglich, Teilbereiche zu vergeben, beispielsweise, um Private Bauherrenmodelle, Wohnprojekte oder auch öffentliche Träger wie Wohnungsgesellschaften an der baulichen Umsetzung zu beteiligen und so ein heterogenes Gebiet zu entwickeln, in dem den Wohnbedürfnissen verschiedener sozialer Schichten Rechnung getragen werden kann. Es ist möglich, die Realisierung abschnittsweise durchzuführen. Hierdurch könnten kleinere Unternehmen, bspw. die WGH, bauliche Teilabschnitte verwirklichen.

Wettbewerbsteilnehmer und Wettbewerbsbetreuung:

Im Rahmen eines beschränkten Wettbewerbes besteht die Möglichkeit,

- den Wettbewerb offen auszuschreiben und lediglich die Zahl der Teilnehmer zu begrenzen,
- den Wettbewerb für in der Region ansässige Büros auszuschreiben (ein absoluter Ausschluss von auswärtigen Büros ist rechtlich nicht möglich),
- Berufsanfängern die Chance auf eine Teilnahme zu ermöglichen,
- ausgewählte Büros als Teilnehmer zu setzen.

Die Richtlinien für Planungswettbewerbe RAW 2004 sehen vor, dass eine Anzahl ‚junger Büros‘, also Berufsanfänger, am Wettbewerb beteiligt werden sollen. Hierunter sind Büroinhaberinnen und Büroinhaber (jeweils diejenigen, die für den Wettbewerbsbeitrag verantwortlich zeichnen) zu verstehen, deren Diplom maximal 5 Jahre zurück liegt. Daher sollten je 3 von 15 bzw. je 4 von 20 ‚junge Büros‘ beteiligt werden.

Die Verwaltung schlägt einen beschränkten Realisierungswettbewerb mit einer ausreichenden Anzahl von Teilnehmern vor, um eine größere, aber überschaubare Bandbreite an Lösungsmöglichkeiten zu erhalten. Es ist nicht sinnvoll, die Zahl der teilnehmenden Büros zu stark zu begrenzen, da oft ein Teil der Bewerber kein Ergebnis abliefern. Eine Anzahl von mindestens 10, empfehlenswert jedoch 15 - 20 Büros erscheint sinnvoll.

In der Bewerbungsstufe müssen die Teilnehmer ihre Erfahrungen in Form von bereits realisierten Planungen und/ oder eines Wettbewerbserfolgs im Wohnungsbau nachweisen, oder belegen, dass sie sich inhaltlich für die hier vorgesehenen Inhalte profiliert haben (z.B. bei jungen Büros auch über entsprechende Arbeiten aus dem Studium). Aus den Büros, die nachgewiesen haben, dass sie die Anforderungen des Wettbewerbs erfüllen können, werden die Teilnehmer des Wettbewerbes ausgelost.

Für die Wettbewerbsbetreuung, also Vorbereitung, Moderation und Durchführung, soll ein erfahrendes Büro beauftragt werden, das sowohl die rechtlich sichere Durchführung als auch die umfassende Betreuung des Verfahrens in Kooperation mit dem Planungs- und Vermessungsamt gewährleisten kann.

Inhaltliche Vorgaben für den Wettbewerb

Für die Auslobung und Auswertung des Wettbewerbs ist es erforderlich, über die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele hinaus feste Werte vorzugeben, die durch die Planung erfüllt werden sollen. Dies bezieht sich insbesondere auf:

- die Art der Bebauung (gewünschte Wohnformen)
- die bauliche Dichte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl)
- Höhenbeschränkung / Geschossigkeit
- Umweltkriterien
- soziale Kriterien

Die inhaltlichen Vorgaben können daher als Ergebnis der Entwicklungsziele sowie der städtebaulichen Studie des Sachgebietes Stadtplanung folgendermaßen gefasst werden:

Wohnungsbau

Schaffung von 70 bis 90 Wohneinheiten, davon

- etwa 50% Doppel- und Reihenhäuser (ab 110m²),
- etwa 50% als Wohnungen, davon mindestens 50% über 80m²,
- mindestens 25% öffentlich geförderter Wohnraum, (um eine wirtschaftliche Realisation zu ermöglichen, mindestens 20 Wohnungen),
- die Bauweise soll barrierefrei/ barrierearm sein,

- es sind klimaschonende Bauweisen und Energiekonzepte nachzuweisen (mindestens Niedrigenergiestandard Effizienzhaus 55).

Die Gebäude sollen aus städtebaulichen Gründen mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse aufweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung darf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschreiten.

Es sind Aussagen zu treffen, ob bzw. wo

- besondere Wohnprojekte im Planungsgebiet anzusiedeln sind.
- öffentlich geförderter Wohnraum anzusiedeln ist.

Freiräume und Straßen

Jede Wohneinheit soll über mindestens einen Freiraum verfügen (Balkon oder Garten), große Wohnungen sollten vorzugsweise einen Garten erhalten.

Es ist ein Konzept für die Nutzung der öffentlichen Freiräume auszuarbeiten. Hierbei ist zu beachten:

- der umfangreiche erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet soll möglichst erhalten werden.
- die Grünanlage soll mindestens in bestehender Größe erhalten und kann erweitert oder unter Berücksichtigung des Baumbestandes teilweise verlagert werden.
- die ausreichende Dimension der Freiflächen für Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet ist nachzuweisen.

Die straßentechnische Erschließung soll verkehrsberuhigt ausgeführt werden.

Zusammensetzung des Preisgerichts:

Die Zahl der Mitglieder des Preisgerichtes soll unter Berücksichtigung der Aufgabe möglichst klein sein. Das Preisgericht ist zur Hälfte mit Personen zu besetzen, die für die Tätigkeit hervorragend qualifiziert sind und die fachlichen Voraussetzungen erfüllen, die zur Teilnahme am Wettbewerb berechtigen (Fachpreisrichter). Richtet sich bspw. der Wettbewerb an Architekten, sind dies ebenfalls Architekten. Sie dürfen in keinerlei abhängigem Verhältnis zum Auslober oder den Teilnehmern stehen. Um die Unabhängigkeit zu garantieren, werden Fachpreisrichter häufig aus anderen Städten berufen. Die Fachpreisrichter und ihre Stellvertreter müssen während der gesamten Sitzungsdauer anwesend sein. Die Fachpreisrichter müssen den Vorsitzenden des Preisgerichtes stellen.

Sachpreisrichter müssen keine Fachleute auf dem Gebiet der gestellten Aufgabe sein. Bei kommunalen Bauaufgaben sind dies bspw. Vertreter der Planungsämter, der Bürgermeister, Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Parteien oder der späteren Nutzer. Sachpreisrichter können sich zeitweise vertreten lassen, wenn der Vertreter in den Meinungsbildungsprozess mit eingebunden ist.

Die Größe des Preisgerichtes soll der Aufgabe angemessen und keinesfalls zu groß sein. Eine Anzahl von 5 oder 7 Preisrichtern wäre im vorliegenden Fall zweckmäßig und sinnvoll (sinnvoll wäre entsprechend der Empfehlung der AKNW eine Aufteilung von 3 Fachpreisrichtern zu 2 Sachpreisrichtern oder von 4 Fachpreisrichtern zu 3 Sachpreisrichtern).

Für die Preisrichter/innen ist von der Ausloberin oder vom Auslober eine ausreichende Zahl von Vertreterinnen oder Vertretern zu benennen, die ebenfalls ständig in der Sitzung anwesend sein sollten. Wenn die Aufgabenstellung dies erfordert, können in allen Phasen weitere Fachleute oder Sachverständige als Berater zu Einzelaspekten der Planung mit hinzugezogen werden.

Der Wettbewerb sollte nach Abstimmung und Vorbereitungsarbeiten im Frühjahr 2010 ausgelobt werden, so dass ein Ergebnis im Sommer vorliegt.

4. Wettbewerbsbetreuung:

Der Wettbewerb soll durch ein qualifiziertes Planungsbüro betreut werden, um einen guten und rechtlich sicheren Ablauf des Verfahrens zu gewährleisten. Aus diesem Grund wurden sieben Büros aus der weiteren Region (Köln, Düsseldorf, Dortmund) um Angebote für die Betreuung des Gesamtverfahrens gebeten. Alle angeschriebenen Büros sind nach Auskunft der Wettbewerbsbetreuung der AKNW für die Betreuung des geplanten Wettbewerbs qualifiziert.

Die erforderliche Betreuung umfasst folgende Aufgabenbeschreibung:

Betreuung eines beschränkten Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren in enger Absprache mit der Verwaltung für ein ca. 26.000m² umfassendes neues Wohngebiet in Form eines Investorenwettbewerbs oder Architektenwettbewerbs. Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe durch bis zu 15 bzw. bis zu 20 Büros. Der Wettbewerb soll nach den Regeln der RAW 2004 (Regeln für die Auslobung von Wettbewerben auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens) durchgeführt werden:

- a. Beurteilung und Auswahl der Bewerber nach einem Kriterienkatalog. Auslosung der Teilnehmer aus den hiernach zulässigen Bewerbern,
- b. Entwurf der konkreten Aufgabenstellung, Abstimmung mit den Regularien der AKNW,
- c. Vorbereitung, Organisation und Durchführung sämtlicher notwendiger Ausschreibungen inkl. Presseveröffentlichungen,
- d. Vorbereitung und Begleitung bei der Auswahl der Teilnehmer/innen,
- e. Teilnahme an je zwei Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses, des Verwaltungsvorstandes,
- f. Zusammenstellung und Zusendung der Wettbewerbsunterlagen,
- g. Vorbereitung, Organisation und Moderation eines Pflichtkolloquiums,
- h. Ladung einer 5- oder 7-köpfigen Jury sowie einiger Beisitzer aus den Fraktionen,
- i. Vorprüfung der Ergebnisse in Kooperation mit dem Planungsamt,
- j. Vorbereitung, Organisation und Moderation des Preisgerichtes,
- k. Dokumentation der Ergebnisse in Form einer Ausstellung, einer Broschüre und als pdf-Datei mit vollständigem Nutzungsrecht für die Stadt Hilden,
- l. Vorbereitung, Organisation und Moderation der öffentlichen Preisverleihung,
- m. Öffentliche Präsentation der Wettbewerbsergebnisse,
- n. Kostenrechnung, Prüfung der Rechnungen,

Die sieben angeschriebenen Büros haben alle im vorgegebenen Zeitrahmen ein Angebot vorgelegt. Mit einem Büro musste für die Vergleichbarkeit der Angebote (Ergänzung um einen im Angebot nicht angeführten Aufgabenbereich) nachverhandelt werden. Die Kosten für die Wettbewerbsbetreuung betragen zwischen 17.750,- € und 43.000,- €. Die Kostenübersicht enthält die Kosten für die oben ausgeführte Wettbewerbsbetreuung.

Die Kosten für die Honorare der Preisrichter und ihrer Stellvertreter, für die Preisgelder, Druck der Dokumentation und sonstige mit der Ausstellung verbundenen Kosten, Räume, Stellwände, ebenso Catering etc. fallen zusätzlich an.

H. Thiele