Der Bürgermeister

Hilden, den 06.06.2012
AZ.: IV/61.1 B-Plan 254-00 Bp

WP 09-14 SV 61/147

Beschlussvorlage

öffentlich

**Städtebaulicher Wettbewerb Albert-Schweitzer-Schule:
Beschluss über den Städtebaulichen Entwurf**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	27.06.2012
Rat der Stadt Hilden	04.07.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	27.06.2012

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Der städtebauliche Entwurf, der im Städtebaulichen Wettbewerb Albert-Schweitzer-Schule mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde, soll Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan sein, ist aber im Hinblick auf die Erstellung des Bebauungsplans im Sinne der Empfehlungen des Preisgerichts weiterzuentwickeln.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß der Auslobung die weitere Bearbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes bis Leistungsphase 4 und optional 5 aus § 19 HOAI 2009 an das mit dem ersten Preis ausgezeichnete Büro Meurer Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnergesellschaft aus Frankfurt a.M. zu übertragen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	ja			
Produktnummer / -bezeichnung	090101		Stadtplanung	
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:	2012			
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	**x** (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	x

Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**
0901010010	**Stadtentwicklungsplanung**	**549610**		**18.000,00**

Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Die Deckung ist gewährleistet durch:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein **x** (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)

Finanzierung:

Vermerk Kämmerer

Gesehen Klausgrete

Erläuterungen und Begründungen:

Nachdem der Rat am 19.10.2011 die Auslobung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Standort Albert-Schweitzer-Schule beschlossen hat, wurde das Wettbewerbsverfahren nach den Regeln der RAW 2004 (von der Architektenkammer NRW unterstütztes Regelwerk für Wettbewerbe) durchgeführt. 5 Stadtplanungs- und Architekturbüros wurden geladen und 15 Büros aus einer Anzahl von Bewerbungen ausgelost, um Vorschläge für eine neue städtebauliche Perspektive zu erarbeiten.

Nach der Bearbeitungszeit des Wettbewerbs vom 17.02.2012 bis zum 30.04.2012 haben 15 regionale und überregionale Stadtplanungsbüros Entwürfe abgegeben.

Über diese 15 Wettbewerbsbeiträge hat das Preisgericht am Freitag, den 01.06.2012 beraten. Die Jury war zusammengesetzt aus

- Prof. Jürgen von Brandt, Architekt und Stadtplaner, Köln
- Prof. Christl Drey, Architektin und Stadtplanerin, Köln / Kassel
- Frieder J. Heinz, Architekt, Solingen
- Rita Hoff, Baudezernentin der Stadt Hilden
- Judith Kusch, Architektin und Stadtplanerin, Köln

Als Vorsitzende wurde Frau Prof. Christl Drey gewählt.

Den stimmberechtigten Preisrichtern standen Vertreter/innen der Fraktionen SPD, CDU, Bündnis 90/ Grüne, dUH, FDP und FL sowie der Stadtverwaltung Hildens in sachlichen Fragen beratend zur Seite. Alle Berater/innen, die stellvertretenden Preisrichter sowie die Mitglieder der Vorprüfung sind im beiliegenden Protokoll der Preisgerichtssitzung aufgeführt.

Die vom Preisgericht beschlossenen Preisträger sind:

1. Preis:	Meurer Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft, Frankfurt a.M.
2. Preis:	Die Interessanten / StadtFreiRaum – Jochen Zimmermann, Trier
3. Preis:	Dragomir Stadtplanung, München

Einer dieser Entwürfe soll der Auslobung entsprechend als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes dienen. Im Laufe der Diskussionen des Preisgerichts über die Entwürfe wurde festgestellt, dass jeder der Entwürfe, auch jeder prämierte Entwurf, der Überarbeitung bedarf. Die Entwürfe sind als Vorentwürfe zu verstehen, die für die Überleitung in einen Bebauungsplan detailliert überarbeitet werden müssen. Dies betrifft insbesondere die Erschließungsflächen, die auf dieser Vorentwurfsebene in allen Entwürfen nur unzureichend dimensioniert sind.

Empfehlung des Preisgerichts
Das Preisgericht hat der Ausloberin Stadt Hilden einstimmig empfohlen, die Arbeit mit dem ersten Preis zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu wählen. Aus der Empfehlung des Preisgerichts zum 1. Preis:

> „Bei der Weiterbearbeitung des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfs soll neben der Beachtung der in der schriftlichen Beurteilung geäußerten Kritikpunkte insbesondere Folgendes Berücksichtigung finden:
>
> - Die Baumstandorte sollen im Hinblick auf ihren möglichst weitgehenden Erhalt erneut überprüft werden.
> - Die Funktionsfähigkeit der Erschließungsstruktur ist nach den gültigen Regeln zu verbessern.

- Die Setzung und Dimensionierung des südwestlichen Baufeldes in der bestehenden Grünfläche soll überprüft werden.
- Bei der Detaillierung der Baufelder sollten Belichtung, Besonnung und Dimensonierung der privaten Gärten optimiert werden.
- Zu überprüfen ist auch, ob die Zeilen am Park nicht von der Parkseite aus erschlossen werden könnten."

Die eingelieferten Pläne der Preisträger liegen in Verkleinerung der Sitzungsvorlage bei. Aus den ebenfalls beigefügten jeweiligen Erläuterungen gehen die den Entwürfen zugrunde liegende Philosophie sowie weiterführende Überlegungen hervor. Im Folgenden werden die Entwürfe kurz vorgestellt und schließlich aus Sicht der Verwaltung in Bezug auf Ihre Umsetzbarkeit geprüft.

Alle drei Entwürfe legen Wert auf verkehrsberuhigte Wohnbereiche sowie eine große Grünanlage. Sie erhalten im Wesentlichen die Grünanlage und erhalten jeweils 7 bzw. 8 der Bestandsbäume. Die von den Preisträgern gegebenen Erläuterungen zu den besonderen Qualitäten ihrer Entwürfe werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

1. Preis

Bebauung:
- einzelne Baufelder
- verdichtete Bautypen: Patiohaus und Stadthaus (RH), Solitär und Geschosswohnungsbauten (MFH; Solitär mit Nutzungsmischung möglich, z.B. mit Arztpraxen; Geschosswohnungsbauten mit barrierefreier Erschließung, Wohnungsmix (60 - 110 m²))
- Vorschlag eines seniorengerechten MFH am Quartiersplatz
- Gebäude verfügen über Garten, Hof, Dachterrasse, Balkon/Loggia oder alle diese Merkmale
- Flexibilität der Bautypen hinsichtlich ihres Standorts im Quartier und der Position auf dem Baufeld, Baufeld kann mit nur einem Gebäudetyp besetzt oder durchmischt sein, dadurch Anpassung des Planungskonzepts an den Markt ohne die Grundstruktur zu zerstören
- Baufelder können in einzelnen Schritten entwickelt werden - als Realisierungsabschnitte mit Tiefgaragen für die Parkraumbedürfnisse der Parzelle
- Geplant sind 143 Wohneinheiten, davon 59 in EFH

Erschließung und Zonierung:
- Weiterführung der Forstbachstraße
- drei neue Stichstraßen
- Wege für Fußgänger und Radfahrer
- Gebäude gruppieren sich zu Geviert, in der Mitte Wegeaufweitung als Raum für nachbarschaftliche Kontakte
- private Gartenflächen grenzen an

Grünanlage:
- bleibt zum großen Teil bestehen, wird in Richtung Norden „gekippt"
- Renaturierung des Uferbereichs des Garather Mühlenbachs
- kleiner Quartiersplatz am nördlichen Rand der Grünanlage
- Café und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs können den Ort beleben
- Wege seitlich der Grünanlage können im Bedarfsfall von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden

2. Preis

Bebauung:
- verdichtete Bauweise
- in den Randbereichen dreigeschossige Geschosswohnungsbauten und Stadthäuser
- innenliegend zwei- bis dreigeschossige Reihenhaus- bzw. Stadthausbebauung
- viergeschossiges Eckgebäude am Quartiersplatz mit öffentlichkeitswirksamer Nutzung (Bäckerei/ Café/ Bar)
- Am Wiedenhof: Gebäudekomplex für altengerechtes Wohnen
- sonst vornehmlich auf (junge) Familien, Alleinerziehende und Singles zugeschnittene Grundrisse
- Geplant sind 145 Wohneinheiten, davon 39 in EFH

Erschließung und Zonierung:
- Aufweitungen mit breiter Wegeführung
- Erschließung über öffentliche und private, als „notbefahrbar“ ausgebaute Anwohnerwege (Feuerwehrzufahrt)
- Fuß- und Radwegeverbindungen
- Wege-, Hof- und Platzsituationen
- Erschließung der 3 Tiefgaragen über die Straßen Am Wiedenhof und Kunibertstraße
- 32 öffentliche Parkplätze am Rand als Parkraum für Besucher
- Abfallentsorgung erfolgt über Sammelstellen

Grünanlage:
- Eingangssituation über den Quartiersplatz in die Grünanlage
- Grünanlage wird nach Norden hin vergrößert
- Garather Mühlenbach wird im östlichen Teilbereich angestaut
- anfallendes Regenwasser kann in Randbereichen der Grünanlage versickert werden

3. Preis

Bebauung:
- Wohnhöfe mit je 4 Gebäuden, die durch ein System von Laubengängen und Pergolen miteinander verbunden sind
- halböffentlicher Hof, in dem sich das Leben aller Altersgruppen dieses Wohnhofs abspielt
- große Terrassen auf Höhe der Laubengänge
- Wohnungen orientieren sich mit Küchen und Essbereichen in den Innenhof
- ein Gemeinschaftsraum pro Wohnhof im Bereich des Zugangs von der öffentlichen Straße
- vielfältige Wohnformen möglich
- überwiegend 3-geschossig
- je ein gezielt angeordnetes 4-geschossiges Gebäude pro Wohnhof
- Geplant sind 168 Wohneinheiten, davon 21 in EFH

Erschließung und Zonierung:
- Anordnung der Wohnhöfe an den umgebenden Straßen
- Erschließung ausschließlich von bestehenden Straßen aus

Grünanlage:
- öffentliche Grünanlage wird vergrößert
- öffentliches Fuß- und Radwegesystem

Umsetzbarkeit der Entwürfe
Bei der Entscheidung darüber, welcher Entwurf weitergeführt werden sollte, sollte die Umsetzbarkeit genau betrachtet werden. Die drei Preisträgerentwürfe haben hier sehr unterschiedliche Voraussetzungen:

Stellungnahme zum 1. Preis:
Der Entwurf bietet eine klare Struktur aus Geschoss- und Reihenhaustypen, angeordnet in 4 Höfen und 3 zusätzlichen Zeilen zur Ergänzung des Bestandes.

- Das Gebiet wird gut erschlossen, die Wendemöglichkeiten müssen jedoch überarbeitet werden.
- Die Bautypen sind unterschiedlich und können flexibel gehandhabt werden; d.h., es kann beispielsweise auch ein Wohnhof aus reinen Geschoßtypen oder Reihenhäusern entstehen, ohne die städtebauliche Struktur zu verändern.
- Die einzelnen Höfe sind unabhängig voneinander entwickelbar.
- Der Entwurf kann unter mittel- oder langfristiger Beibehaltung des Vereinsheims verwirklicht werden, wobei lediglich ein potentielles Stadthaus an der Kunibertstraße entfallen würde.
- Die Ansiedlung eines Cafés o.ä. am Quartiersplatz wird aufgrund der Nähe zur Ladenzeile St. Konrad-Allee kritisch gesehen.

Stellungnahme zum 2. Preis:
Der Entwurf bietet eine klare Struktur aus Zeilenbauten, die in zwei durch die Grünanlage getrennten Bereichen angeordnet sind. Das Gebiet wird in den zwei getrennten Blöcken jeweils über Anwohnerwege in Form von Stichstraßen erschlossen, die beispielsweise für die Feuerwehr „notbefahrbar“ sind; Müllsammelplätze sollen am Rand des Gebietes entstehen.

- An den meisten Zeilen entstehen Doppelerschließungen
- Es sind bisher keine Wendemöglichkeiten und Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen. Bei dem engen Erschließungsnetz würde eine entsprechende Überarbeitung des Entwurfs voraussichtlich die Grünanlage erheblich verkleinern.
- Die Müllsammelplätze am Gebietsrand erfordern teils lange Transportwege für die Bewohner.
- Als erste und zweite Bauphase ist der westliche Block vorgesehen, die Realisierung des östlichen Blockes soll in zwei weiteren Phasen später erfolgen. Aufgrund der erforderlichen Tiefgarage des nordöstlichen Blocks kann ein großer Teil der Bebauung im Bereich der heutigen Turnhalle und des Vereinsheims mittel- oder langfristig voraussichtlich nicht in vorgesehener Form entwickelt werden.
- Die Ansiedlung eines Cafés o.ä. am Quartiersplatz wird aufgrund der Nähe zur Ladenzeile St. Konrad-Allee kritisch gesehen.

Stellungnahme zum 3. Preis:
Der Entwurf bietet eine klare Struktur aus 4 Wohnhöfen sowie zwei Zeilen zur Ergänzung des Bestandes. Die Wohnhöfe werden einzeln von der Kunibertstraße und Am Wiedenhof her erschlossen, zusätzliche befahrbare Erschließungen sind nicht vorgesehen. In den einzelnen Höfen sind die Bautypen teilweise austauschbar.

- Die Wohnhöfe sind sehr kompakt geplant, so dass die Abstandsflächen der einzelnen Gebäude zueinander teilweise nicht ausreichen, auch ist an einigen Stellen die ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen fraglich. Die Überarbeitung des Entwurfes würde hier eine Entzerrung dieser Situation erfordern und damit die städtebauliche Struktur und vorgesehene Raumqualitäten erheblich verändern, ebenso würde die öffentliche Grünanlage dadurch verkleinert werden.
- Es sind bisher keine Wendemöglichkeiten und Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen; in der vorliegenden Form ist nicht jeder Baukörper im erforderlichen Maße erreichbar. Die

entsprechende Überarbeitung des Entwurfs würde voraussichtlich die Grünanlage erheblich verkleinern.
- Der nordöstliche Block kann in vorgesehener Form mit der Tiefgaragen-Zufahrt erst nach Wegfall des Vereinsheims entstehen. Vorher ist es nur möglich, den Wohnhof ohne das entsprechende Gebäude im Bereich des Vereinsheims zu errichten - die Raumqualität des Hofes wird unter Wegfall eines Gebäudes jedoch nicht erreicht.

Entsprechend der geschilderten Umsetzbarkeit der städtebaulichen Qualitäten der verschiedenen ausgezeichneten Entwürfe unterstützt die Verwaltung die Empfehlung des Preisgerichts, den Entwurf des ersten Preisträgers überarbeiten zu lassen und als Grundlage für einen Bebauungsplan zu nehmen. Die Entwürfe der 2. und 3. Preisträger bieten eine weniger robuste Grundstruktur, welche, wie dargestellt, noch intensiverer Überarbeitung bedarf, wodurch sich die städtebauliche Struktur deutlich verändern würde (bspw. Verkleinerung der dargestellten Grünanlage).

Übertragung der Arbeiten zur Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs in einen Bebauungsplan
Mit der Auslobung des Wettbewerbs hat die Stadt Hilden ein Leistungsversprechen gegeben, dass einem der Büros, die mit einem Preis bedacht wurden, weitere Arbeiten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren übertragen werden.

> „Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmerin / des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird. Werden nur Bauabschnitte ausgeführt, so erfolgt die Anrechnung in angemessenem Verhältnis.“ (Auslobungsbroschüre)

Die Leistungsphasen 1-3 (Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs, Ermitteln der Planungsvorgaben sowie Vorentwurf) wurden mit dem Städtebaulichen Wettbewerb bereits erfüllt und werden nicht erneut vergütet, sofern der Entwurf nicht im Wesentlichen verändert werden soll. Wird die Umsetzung nicht an einen der Preisträger vergeben, so fallen die Kosten für die Bearbeitung des Entwurfs aufgrund des Leistungsversprechens trotzdem an. Die Aufgabe muss gemäß der Auslobung bis zur Leistungsphase 4 und kann bis zur Phase 5 übertragen werden. Die genaue Aufgabenbeschreibung muss mit dem Büro vereinbart werden. Die Leistungsphasen 4 und 5 umfassen gemäß § 19 HOAI:

> **Leistungsphase 4: Entwurf**
> Entwurf des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung, Mitwirken bei der überschlägigen Ermittlung der Kosten und, soweit erforderlich, Hinweise auf bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, Mitwirken bei der Abfassung der Stellungnahme der Gemeinde zu Bedenken und Anregungen, Abstimmen des Entwurfs mit dem Auftraggeber.
>
> **Leistungsphase 5: Planfassung für die Anzeige oder Genehmigung**
> Erstellen des Bebauungsplans in der durch Beschluss der Gemeinde aufgestellten Fassung und seiner Begründung für die Anzeige oder Genehmigung in einer farbigen oder vervielfältigungsfähigen Schwarz-Weiß-Ausfertigung nach den Landesregelungen.

H. Thiele