

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2021/028

Federführung: Referat 5	Datum: 09.09.2021
Bearbeiter: Damm, Fabian	AZ:

Beratungsfolge	Termin
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.09.2021

Entwicklung „Grenzhofareal,, Beschluss der Auslobung für einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb

Sachverhalt: Wettbewerb

Der Grundstückseigentümer, die i+R Allgäu GmbH und die Stadt Memmingen beabsichtigen für das ca. 3,8 ha große Areal an der Grenzhofstraße und dem Adenauerring einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Die eingereichten Entwürfe werden dann von einer Jury, bestehend aus Vertretern der Stadt Memmingen, Vertretern von i+R sowie Fachpreisrichtern bewertet und prämiert. Das Wettbewerbsergebnis wird anschließend dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt und soll Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals darstellen.

Behandlung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 07.12.2020 wurden die vorgestellten Rahmenbedingungen für die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt die Auslobung als Grundlage für ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren auf dieser Grundlage auszuarbeiten und dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Bürgerbeteiligung

Der Stadt Memmingen und der i+R Allgäu GmbH ist es ein großes Anliegen, die Interessen und Anregungen der Memminger Bürger, insbesondere der Anlieger, frühzeitig aufzunehmen und bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden die Bürger bereits vor Auslobung des Wettbewerbs mittels eines Onlinefragebogens und einer interaktiven Karte (ePIN) in die Planung einbezogen. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 08.05. bis einschließlich 13.06.2021 statt.

Bei der Onlineumfrage wurden verschiedene Fragestellungen und Einschätzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Grenzhofareals behandelt. Auf der Plattform ePIN konnten die Teilnehmer zudem eigene Ideen, Hinweise und Anregungen mittels Pins verorten. Zudem bestand die Möglichkeit, die Anregungen anderer Teilnehmer zu bewerten und zu kommentieren.

Die Wesentlichen Grundzüge der vorgestellten Rahmenbedingungen fanden überwiegend

Zustimmung:

Das Quartier soll nachhaltig und ökologisch hochwertig gestaltet sein, mit Zugang zu großzügigen, öffentlich nutzbaren Grünflächen. Das Wohnen soll die dominierende Nutzung im Quartier bilden, ergänzt durch Nahversorgung und eine Kindertageseinrichtung.

Die Errichtung auch von bezahlbaren Wohnungen empfinden rund 75% der Teilnehmer als „sehr wichtig“.

Der Vorschlag der Stadt Memmingen und der i+R Allgäu GmbH sah einen Wohnungsmix aus 45% an Zwei-Zimmer-, 30% an Drei-Zimmer- und 25% an Vier-Zimmer-Wohnungen vor. Diesem Vorschlag steht knapp die Hälfte der Teilnehmer positiv oder eher positiv gegenüber. Ein Drittel der Befragten wünscht jedoch zusätzlich die Aufnahme von Ein-Zimmer-Wohnungen. Dieser Wunsch wurde in die Auslobung aufgenommen, so dass der neue Wohnungsmix sich wie folgt darstellt: 5% Ein-Zimmer-Wohnungen, 35% Zwei-Zimmer-Wohnungen, 35% 3-Zimmer-Wohnungen, 25% 4-Zimmer-Wohnungen.

Städtebauliche Ziele

Durch die innenstadtnahe Lage und die bereits vorhandene gute Erschließung des Areals kann ein attraktives Quartier entwickelt werden. Die Hauptnutzung des Viertels soll Wohnen sein. Daneben sind Flächen für Dienstleistungen, soziale Infrastruktur (Kindergarten) und Öffentlichkeit (Grün- und Freiflächen) vorgesehen.

Ziel ist die Schaffung eines attraktiven, lebendigen, vielfältigen, durchmischten, verdichteten und durchgrüntem Stadtquartiers.

Bebauung

In dem geplanten Stadtquartier soll Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten geschaffen und damit die gesamte Wohnraumsituation in Memmingen verbessert werden. Das Angebot soll ca. 25% öffentlich geförderten Wohnraum, Wohnungen im mittleren Preissegment und hochwertige Wohnungen mit gehobenem Standard bieten. Durch die enge Vernetzung unterschiedlicher Wohnformen wird eine soziale Durchmischung angestrebt.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Derzeit besteht für das Gebiet kein Planungsrecht, da das Areal rechtlich nach §35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) zu beurteilen ist. Aufgrund dessen und der Größe der Fläche ist die Entwicklung des Areals im Rahmen eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Areals soll dieses als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO entwickelt werden. Der neue Gebietstyp ist ein Mischgebietstyp, welcher das Konzept der verdichteten, flächensparenden und Nutzungsdurchmischten Stadt ermöglicht. Er erlaubt höhere Dichten und erleichtert die Mischung von Wohnen mit Gewerbe durch höhere Immissionsrichtwerte. Das MU grenzt sich zu den bestehenden Gebietstypen des Kerngebietes und Mischgebietes dadurch ab, dass die vorwiegende Nutzung Wohnen ist und keine Mischungsverhältnisse vorgegeben werden.

Die Grundflächenzahl für das Areal soll auf max. 0,5 und die Geschossflächenzahl auf max. 1,7 festgesetzt werden. Zudem ist vorgesehen die Abstandsflächen an allen Gebäudeseiten auf 0,5 der Höhe zu reduzieren. Die Geschossigkeit soll für einen gut verträglichen Anschluss an die bestehenden Quartiere gestaffelt werden. Von Westen nach Osten steigt die maximale Geschossigkeit von zwei bis maximal vier Geschosse, wobei additiv ein Penthausgeschoss mit umlaufendem Rücksprung hinter die Fassadenebene von min. 1,50 Metern möglich wäre.

Als Zielwert für die mindestens zu realisierende Bruttogeschossfläche ist eine Fläche von 46.500 m² vorgesehen.

Erschließung

Die innere Erschließung des Stadtquartiers soll, soweit als möglich, autofrei gestaltet werden, um somit ein fuß- und radfahrerfreundliches Stadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist weitestgehend in Tief-/ Parkgaragen vorgesehen. Oberirdisch soll für den fuß- und radläufigen Verkehr eine Vernetzung mit den umliegenden Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartieren erfolgen.

Die Anbindung des PKW-Verkehrs an die äußere Erschließung erfolgt in erster Linie über die Grenzhofstraße. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung über den Ring wird derzeit geprüft. Die Möglichkeit einer perspektivischen Weiterentwicklung/Anbindung nach Norden ist zu berücksichtigen.

Freiräume

Die Attraktivität des neuen Quartiers als Wohnstandort definiert sich maßgeblich auch über die Qualität der wohnortnahen Freiräume. Entsprechend ist hier ein hohes Augenmerk sowohl auf Proportion als auch Gestaltung zu legen. Ca. 25 % der Fläche des Wettbewerbsgebietes sind als öffentliche Freiflächen sowie Erschließungsflächen zu konzipieren. Es sind attraktive Freiflächen für öffentliche Aufenthaltsbereiche, Spielflächen sowie Grünbereiche einzuplanen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnergruppen gerecht werden und zur Identitätsbildung im Quartier beitragen.

Wettbewerbsvorgaben (städtebauliche Rahmenbedingungen)

- Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
- Hauptnutzung Wohnen mit Flächen für Dienstleistung und sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte)
- Geschossigkeit gestaffelt von II-IV Geschossen, additiv zurückspringendes Penthausgeschoss, städtebaulich begründete Abweichungen sind punktuell möglich.
- GRZ max. 0,5
- GFZ max. 1,7
- Abstandsflächen $\frac{1}{2} h$
- Bruttogeschossfläche gesamt min. 46.500 m²
- Bruttogeschossfläche Wohnen min. 40.000 m²
- Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum 25%

- Wohnungsmix mit ca. 5% 1-Zimmer-Wohnungen, 35% 2-Zimmer-Wohnungen, ca. 35% 3-Zimmer-Wohnungen und ca. 25% 4-Zimmer-Wohnungen.
- Attraktives Wegenetz für Fuß- und Radverkehr
- Schaffung der Möglichkeit einer perspektivischen Weiterentwicklung/Anbindung nach Norden
- Organisation des ruhenden Verkehrs überwiegend in Parkgaragen

Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgeschrieben als Realisierungswettbewerb. Das Verfahren wird durchgeführt als nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren.

Teilnahmeberechtigt sind 20 Bewerber. 9 Teilnehmer werden von den Auslobern im Vorfeld für die Teilnahme am Wettbewerb gesetzt. Die weiteren 11 Teilnehmer werden aus den eingegangenen Bewerbungen gemäß § 3 Abs. 3 RPW über ein vorgeschaltetes kombiniertes Auswahl- und Losverfahren bestimmt.

Wettbewerbsauslober

Auslober sind die Stadt Memmingen zusammen mit der i+R Allgäu GmbH

Wettbewerbsteilnehmer (gesetzte Büros)

Folgende, für die Entwurfsaufgabe als besonders leistungsfähig beurteilte Büros, sind zur Einladung für die Teilnahme am Wettbewerb vorgesehen:

- a+r Architekten, Stuttgart
- Steidle Architekten, München
- AWG Architekten, Wien / München
- Eble Messerschmidt Partner, Tübingen
- Feuerstein Hammer Pfeiffer Architekten, Lindau
- Morpho Logic Architektur und Stadtplanung, München
- Fink + Jocher Architekten und Stadtplaner, München
- Pesch Partner Architekten Stadtplaner, Dortmund / Stuttgart
- Thomas Schüler Architekten, Stuttgart

Kriterien für die Auswahl der Büros waren die Leistungsfähigkeit, eine hohe städtebauliche sowie architektonische Qualität der in den vergangenen Jahren realisierten Projekte sowie zahlreiche erfolgreiche Wettbewerbsteilnahmen. Alle neun Büros erfüllen diese Kriterien und lassen somit eine hohe Qualität ihrer Wettbewerbsbeiträge erwarten.

Dies ist insofern wichtig, da sich die anzulegenden Mindestkriterien an die Büros, die sich um eine Teilnahme am Wettbewerb bewerben und anschließend zur Teilnahme ausgelost werden, gem. RPW lediglich an Mindeststandards orientieren dürfen.

Nach Abschluss des Auswahlverfahrens müssen die zum Wettbewerb zugelassenen Architektur- bzw. Stadtplanungsbüros ein Landschaftsarchitekturbüro angeben, mit dem sie für die Bearbeitung des Wettbewerbs zusammenarbeiten.

Preisgericht

Das Preisgericht besteht aus fünf Fach- und vier Sachpreisrichtern.

Als Fachpreisrichter sind vorgesehen:

- Joachim Alge, Architekt, i+R Gruppe
- Prof. Florian Burgstaller, Architekt und Stadtplaner, München
- Fabian Damm, Architekt, Baureferent Stadt Memmingen
- Rüdiger Krisch, Architekt und Stadtplaner, Tübingen
- Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, Augsburg

Als Sachpreisrichter sind vorgesehen:

- Manfred Schilder, Oberbürgermeister Stadt Memmingen
- Dr. Hans-Martin Steiger, 3. Bürgermeister Stadt Memmingen
- Karlheinz Bayer, i+R Wohnbau
- Reinhard Schertler, i+R Wohnbau

Wettbewerbssumme und Preise

Folgende Preissummen sind vorgesehen und mit der Architektenkammer abgestimmt:

1. Preis	22.000 €
2. Preis	17.000 €
3. Preis	13.000 €
2 Anerkennungen à 4.000 €	8.000 €
Gesamt netto	60.000 €

Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss hiervon abweichend zu verteilen.

Wertungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich gemäß folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren, eventuell zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen. Die hier genannte Reihenfolge stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzeptes inkl. Verknüpfung der Stadtbereiche
- städtebauliche, architektonische sowie gestalterische Qualität
- Wohnqualitäten

- Freiraumqualitäten
- verkehrliche Funktionalität
- Teilbarkeit / Realisierbarkeit in Bauabschnitten
- Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die in der Auslobung dargestellten Rahmenbedingungen zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der vorliegenden Auslobung - Stand 27.08.2021- den Realisierungswettbewerb durchzuführen.