



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 10.12.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/975

TOP 1

Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Quartier an der Leonhardstraße; Beschluss der Wettbewerbsauslobung

Sachverhalt:

Die Sozialbau GmbH beabsichtigt, die Flächen des Saurer Allma Firmengeländes in einer Größe von 5,1 ha überwiegend für Wohnbauzwecke zu nutzen. Allerdings bestehen mit der wachsenden Bevölkerung Kemptens auch nennenswerte Bedarfe für die Neuerstellung von Infrastruktur: es sollen auch Angebote für eine wohnortnahe Nahversorgung sowie für Kinderbetreuung und für die im Quartier lebenden Senioren geschaffen werden. Zudem soll die Überplanung die im Quartier bestehenden und in den Voruntersuchungen für das Soziale Stadtgebiet benannten Mängel beheben, z. B. die fehlende Verknüpfung der Wohnbebauung mit dem Park, die indirekten und nicht barrierefreien Wegeführungen für den Fuß- und Radverkehr (auch in den Park), die mangelhafte Gestaltung der Leonhardstraße als zentrale Achse des Viertels, die Verbesserung des Wohnumfelds und ein aktiver Umgang mit der Lärmschutzthematik aus Ring und Bahnlinien. Die relevanten Themenfelder für die Auslobung erstrecken sich auf die Frage, welche Nutzungen in welcher Form auf dem Gelände entstehen sollen, auf Vorgaben und Aussagen zu Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszielen, auf Aussagen zu Verkehr und Stellplätzen, aber auch auf die Frage, wie bestehende Freiraumdefizite, fehlende Vernetzungen, Barrierewirkungen, Parkierungsnotstand etc. wenigstens teilweise zu beheben wären.

Nachdem der Stadtrat im April 2020 grundsätzlich die Entwicklung des Geländes gutgeheißen und die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs empfohlen hatte, wurde die Entwicklung des Quartiers im Klimaschutzbeirat, in diversen verwaltungsinternen und politischen Terminen mit Sozialbau sowie mehrmals im Gestaltungsbeirat behandelt. Dabei wurde diskutiert, welche Bereiche in die Planungen einzubeziehen sind und ob mit den gewählten Vorgaben ein sozial durchmischtes, urbanes und lebendiges neues Stadtquartier entstehen kann.

Nach einer ersten Gestaltungsbeiratsbehandlung im Juli erfolgte bis in den Herbst eine politische Diskussion der im Gestaltungsbeirat aufgeworfenen Fragen mit folgenden Ergebnissen:

Politische Grundsatzthemen	Ergebnis
<i>Qualitätsmerkmale für das Quartier definieren (Modellstadt Kempten)</i>	<i>Stadtrat hat hierzu keine klaren Zielvorgaben oder Anforderungskriterien formuliert, dem mittlerweile vorgelegten Vorschlag der Sozialbau wurde politisch zugestimmt (kfw 55 und andere im Text ausgeführte Nachhaltigkeitskriterien)</i>
<i>Forderung nach einer identitätsstiftenden Mitte für das Leonhardsviertel</i>	<i>Stadtrat hat grundsätzlich politische Zustimmung signalisiert und entsprechende Nachbesserung der Auslobung gewünscht</i>
<i>Verbesserungspotentiale für die ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt aufzeigen</i>	<i>Stadtrat formulierte grundsätzliche Zustimmung, aber ohne konkrete Inhalte und Zeitplan, wird nicht als Thema der Auslobung gesehen</i>
<i>Parkierungsbedarf für die Bestandsgebäude überprüfen, ggf. Quartiersgarage für Bestand schaffen</i>	<i>Stadtrat konnte hier keine Notwendigkeit erkennen, vergleichbare Situationen stadtweit vorhanden, dem vorgelegten Vorschlag Sozialbau wurde politisch zugestimmt (Parkierungsnachweis nur für die eigenen Neubauten nach aktueller Stellplatzsatzung)</i>
<i>Verlagerung Wertstoffhof forcieren</i>	<i>Stadtrat formulierte grundsätzliche Zustimmung, aber ohne konkrete Inhalte und Zeitplan, eine entsprechende Nachbesserung der Auslobung wurde gewünscht</i>
<i>Vereinbarung mit WEG südlich der Leonhardstraße wegen Neuorganisation der Garagen entlang der Leonhardstraße treffen</i>	<i>Politisch gab es hierzu keine klare Haltung, Auftrag an Sozialbau oder Verwaltung evtl. nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses</i>
<i>Vorbehaltsfläche Grundschule notwendig?</i>	<i>Ergebnis Referat 5 und Zustimmung Stadtrat: Schulbedarfe werden an vorhandenen Schulstandorten gedeckt</i>
<i>Zentrale Energieversorgung / Fernwärme klären</i>	<i>Ergebnis Referat 6 / ZAK und Zustimmung Stadtrat: Fernwärme ist möglich</i>
<i>Umgang mit der Bausubstanz klären</i>	<i>Stadtrat hat hierzu keine klaren Anforderungskriterien formuliert, dem vorgelegten Vorschlag Sozialbau wurde politisch zugestimmt</i>

Als Folge der Diskussionen wurde die Auslobung mehrfach verändert und angepasst und zuletzt im Gestaltungsbeirat am 24.11.2020 vorgestellt.

Zu den Anregungen des Gestaltungsbeirats aus der Julisitzung war festzustellen, dass es bei einer Auslobung durch Sozialbau (in Abstimmung mit der Stadt) bleibt, auch zum Umgang mit der Bausubstanz sind nur unwesentliche Veränderungen enthalten (weitgehender Abbruch bis auf Pförtnerhaus und unmittelbare Anbauten).

Folgende Veränderungen wurden als wesentliche Veränderungen der Auslobung vor Behandlung im Gestaltungsbeirat vorgenommen:

1. Veränderungen bei den teilnehmenden Büros und Preisgeldern / Preisgeldverteilung,
2. Leonhardstraße teilweise und Wertstoffhof in den Realisierungsteil aufgenommen,

3. Nutzungen geändert und ergänzt, überwiegend Wohnen, aber auch Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel, Sozialbedarf von zwei Mini-Kitas und einem viergruppigen Kindergarten dargestellt
4. Dichte des Baugebiets (Verhältnis überbaute Fläche / Freifläche, Zahl der Wohneinheiten oder Geschoßigkeiten der Gebäude) ohne Vorgaben oder Aussagen für den städtebaulichen Entwurf
5. Aussage zu einer Schaffung von 25-30% Mietwohnungen, die im Eigentum der Sozialbau verbleiben
6. Zu Freiraumqualitäten, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Quartiers wurden weitergehende Aussagen getroffen (z. B. Mindeststandard KfW-Effizienzhaus 55), auch zu Verkehr und Mobilität wurden einige Inhalte nachgebessert

Der Gestaltungsbeirat gab in seiner Sitzung am 24.11.2020 folgendes Gutachten zur Auslobung ab:

Gutachten:

Die Anregungen aus der Julisitzung und der nichtöffentlichen Sitzung im September sind teilweise in den aktuellen Auslobungstext eingeflossen. In einer Sondersitzung am 07.10.2020 wurden grundsätzliche Fragestellungen zur Quartiersentwicklung mit den Gemeinderatsmitgliedern diskutiert, was der weiteren Klärung diene. Die Auslobung hat aus der Sicht des Gestaltungsbeirats inzwischen ein hohes Niveau erreicht.

Zu den Zielaussagen des Auslobungsentwurfs vom 11.11.2020 gibt der Gestaltungsbeirat dennoch folgende Anregungen, die ihm besonders wichtig erscheinen:

- *Städtebaulichen Missstand an der Leonhardstraße klarer beschreiben und Vereinbarung mit der WEG südlich der Leonhardstraße wegen Neuorganisation der Garagen treffen - Qualitäten und Mängel im Bestand noch differenzierter darlegen*
- *Forderung nach einer identitätsstiftenden Quartiersmitte für das gesamte Leonhardsviertel klarer definieren*
- *Verlagerung des Wertstoffhofes forcieren und damit frühere Grundstücksverfügbarkeit in Aussicht stellen*
- *Absichtserklärung für ein autoarmes/autofreies Quartier noch deutlicher hervorheben*

Darüber hinaus wurde eine Liste von detaillierten Vorschlägen erarbeitet, die sich auf spezielle Textstellen beziehen. Sie können jedoch nicht Gegenstand des Gestaltungsbeirats sein und werden sinnvollerweise in der Preisrichtervorbesprechung im Dialog behandelt. Bei Berücksichtigung der genannten Empfehlungen ist eine Wiedervorlage aus der Sicht des Gestaltungsbeirats nicht erforderlich.

Die Preisrichtervorbesprechung ist für den 8. Dezember 2020 geplant. Es ist anzunehmen, dass aus der Preisrichtervorbesprechung weitere Veränderungen der Auslobung resultieren werden. Die Verwaltung wird Veränderungen der Auslobung aus der Preisrichtervorbesprechung im Planungs- und Bauausschuss separat darstellen.

Beschluss PBA:

V1: Der Planungs- und Bauausschuss nimmt den vorliegenden Auslobungstext der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH für das Quartier an der Leonhardstraße mit Stand vom 25.11.2020 zur Kenntnis, stimmt den Änderungen der Preisrichtervorbesprechung zu und empfiehlt dem Stadtrat, der geänderten Auslobung des Wettbewerbs zuzustimmen.

V2: Der Planungs- und Bauausschuss nimmt den vorliegenden Auslobungstext der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH für das Quartier an der Leonhardstraße mit Stand vom 08.12.2020 zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, der geänderten Auslobung des Wettbewerbs zuzustimmen.

Beschluss SR:

Der Stadtrat stimmt dem Auslobungstext der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH für das Quartier an der Leonhardstraße in Kempten mit Stand vom 08.12.2020 zu.

Anlagen:

- Sitzungsvorlage GB 241120
- Gutachtenergänzung GB 241120
- Gutachten GB 241120
- Auslobungsentwurf Vergleich mit Entwurf 18.09.2020
- Auslobungsentwurf WB Kempten_Stand 25.11.2020
- Auslobungsentwurf WB Kempten_Stand 09.12.2020
- Auslobungsentwurf WB Kempten_endgültige Fassung vom 10.12.2020