

Städtebaulicher Wettbewerb "Ochsenau - Bereich Ost"

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	24.04.2020	Stadt Landshut, den	07.04.2020
Sitzungsnummer:	94	Ersteller:	Grünwald, Anita

Vormerkung:

Planungsareal

Für das im Plan des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung dargestellte Gebiet (Anlage 1) wurde in der Sitzung des Plenums vom 18.05.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 07-71 „Ochsenau – Bereich Ost“ gefasst sowie die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes beschlossen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 14ha und wird östlich und südlich durch das Naturschutzgebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“ und im Westen durch eine etwa 2,5ha große Grünzäsur hin zum geplanten „Grünen Zentrum“ begrenzt. Der an das Entwicklungsgebiet angrenzende Abschnitt der LAs 14 ist im Wettbewerbsumgriff enthalten.

Förderung

Am 08.05.2019 wurde bei der Regierung von Niederbayern der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, ein Förderantrag im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms zu Schaffung von Mietwohnraum in Bayern gestellt. Am 06.06.2019 wurde die vorbereitende planerische Maßnahme durch einen Wettbewerb mit einem Zuschuss von 102.000€ bewilligt. Die Bewilligung erfolgt unter den Auflagen, dass ein prüf- und genehmigungsfähiger Antrag auf Förderung von Mietwohnungen (Kommunales Wohnraumförderprogramm oder Wohnraumförderungsbestimmungen) bei der Regierung von Niederbayern eingereicht und die hiernach bewilligte Förderung in Anspruch genommen wird. Die Förderung beinhaltet zudem den Abschluss eines Vertrages mit der BayernLabo.

Wettbewerbsart / -verfahren

Der Wettbewerb wird ausgelobt als städtebaulicher Realisierungswettbewerb. Das Verfahren wird als einphasiger offener Wettbewerb durchgeführt. Die Vorbereitung der Auslobung findet in Abstimmung mit der Bayerischen Architektenkammer statt.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA).

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym, die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Entwicklungsziel des Wettbewerbsgebietes

Der Entwurf der Auslobung liegt vor (siehe Anlage 2) und wird in der Preisrichtervorbesprechung mit dem Preisrichtergremium abgestimmt.

Im Zuge der Neunutzung und Neubebauung des ehemaligen Standortübungsplatzes soll ein Teilbereich als Wohngebiet mit Kinderbetreuungsstätte und Nahversorgereinrichtung entwickelt werden. Das Gebiet soll in mehreren Bauabschnitten zu einem ökologisch hochwertigen Wohnquartier mit energetisch durchdachter, nachhaltiger Bebauung werden. Dabei sollen entwurfs-

abhängig sinnvolle Bauabschnitte gebildet werden. Erwartet werden Konzepte, die sich durch Urbanität und atmosphärische Dichte auszeichnen, damit für das gesamte Quartier eine räumliche Identität erreicht wird. Dies beinhaltet eine in Teilbereichen verdichtete Bebauung. Entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 20.12.2019 ist das für die Wohnnutzung zur Verfügung stehende Nettobauland zu ca. 30% mit Einfamilienhäusern, zu ca. 35% mit Doppel- und Reihenhäusern sowie zu 15% mit nicht gefördertem Geschosswohnungsbau und dabei auf den städtischen Flächen soweit möglich im Einheimischenmodell zu bebauen. Weiterhin sind entsprechend der Neufassung der Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau 2017 20% des für Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Nettobaulands für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Der besondere Schwerpunkt der Aufgabe liegt darin, geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau in einem hochwertigen städtebaulichen Umfeld zu schaffen, um den Bewohnern die Möglichkeit zu eröffnen, in einer sozial intakten Umgebung zu leben. Insbesondere sollte kein monostrukturiertes Gebiet entstehen sondern eine Vielzahl an verschiedenen Wohnnutzungen angeboten werden. Die Konzepte sollten bauliche Strukturen zulassen, die einen permanenten Generationenwechsel und die damit jeweils verbundenen Änderungen der Anforderungen an die Wohnbedürfnisse ermöglichen. Durch die Lage am Naturschutzgebiet sind die Belange des Artenschutzes besonders zu berücksichtigen. Besonderes Augenmerk ist auch auf eine verkehrssichere und städtebaulich qualitätvolle Anbindung an den bestehenden Stadtteil Auloh zu richten. Essentiell ist eine gute Vernetzung mit entsprechenden Versorgungs- und Freiraumangeboten. Dazu sind auch flächensparende Parkierungskonzepte zu untersuchen, welche die Wohnquartiere weitgehend von Verkehr frei halten. Insgesamt soll ein überzeugendes städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept entwickelt werden.

Zeitlicher Ablauf:

Sitzung des Bausenat	24.04.2020
Preisrichtervorbesprechung	12.05.2020
Tag der Bekanntmachung / Auslobung / Ausgabe der Unterlagen	18.05.2020
Rückfragefrist	12.06.2020
Kolloquium	18.06.2020
Rückfragenbeantwortung	23.06.2020
Abgabe der Planunterlagen	28.07.2020
Abgabe des Modelles	04.08.2020
Preisgerichtssitzung	15.09.2020
Benachrichtigung der Teilnehmer	17.09.2020
Verhandlungsverfahren	15.10.2020
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	wird zeitnah mitgeteilt

Wettbewerbsbetreuung:

Die Wettbewerbsbetreuung erfolgt durch das Büro Oberprillerarchitekten in Hörmannsdorf. Dieses Büro hat in Abstimmung mit der Verwaltung und der Bayerischen Architektenkammer (ByAK) einen Entwurf der Auslobung (Anlage 2) erarbeitet. Der Wettbewerb wird im Amtsblatt der EU veröffentlicht. Bis dorthin erstellt das betreuende Büro den finalen Auslobungstext.

Nach Ausgabe der Unterlagen besteht die Gelegenheit für Rückfragen per Mail und im Kolloquium. Das Rückfragenprotokoll wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Für die Modelle werden Einsatzplatten ausgegeben.

Die Wettbewerbsarbeiten sind fristgerecht bis zum Abgabetermin einzureichen, die Modelle können eine Woche später abgegeben werden.

Die Vorprüfung erfolgt durch das Büro Oberprillerarchitekten. Nach der Entscheidung zum Wettbewerbsergebnis werden die Wettbewerbsarbeiten öffentlich ausgestellt.

Preisgericht:

Das Preisgericht tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

Fachpreisrichter:

Johannes Doll, Leitender Baudirektor, Stadt Landshut
Dr. Matthias Castorph, Architekt, Stadtplaner, München
Bernhard Landbrecht, Architekt, München
Doris Reuschl, Leitende Baudirektorin, Regierung von Niederbayern
Prof. Uta Stock-Gruber, Landschaftsarchitektin, Buch
ständig anwesender Fachpreisrichter:
Stephan Pflüger, stellv. Amtsleiter, Stadt Landshut

Sachpreisrichter:

Oberbürgermeister Alexander Putz, Stadt Landshut
Stadtrat Christoph Rabl, Vertreter Grüne-Fraktion
Stadtrat Rudolf Schnur, Vertreter CSU-Fraktion
Stadtrat Ludwig Graf, Vertreter Freie Wähler-Fraktion
ständig anwesender Sachpreisrichter
Klaus Peißinger, Vertreter Hl.-Geist-Spital-Stiftung:

Stellvertretende Sachpreisrichter:

Vertreter Grüne-Fraktion:
Stadträtin Regine Keyßner
Stadtrat Stefan Gruber
Vertreter CSU-Fraktion:
Stadtrat Ludwig Zellner
n.n.
Vertreter Freie Wähler-Fraktion:
Stadtrat Klaus Pauli
Stadtrat Robert Mader

Fachliche Berater

Josef Gschwendtner, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt -
FB Naturschutz, Stadt Landshut
Maria Kasperczyk, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt -
FB Umweltschutz (Klimaschutzmanagerin), Stadt Landshut
Rainer Sauter, Vertreter Sozialer Wohnungsbau, Stadt Landshut

Die Sachpreisrichterpositionen wurden bei diesem ersten Wettbewerbsverfahren in der neuen Legislaturperiode durch die drei voraussichtlich größten Fraktionen besetzt. Für weitere Verfahren wird dem neuen Stadtrat unter Anrechnung des gegenständlichen Wettbewerbs eine Vertretung der Sachpreisrichterpositionen nach Hare-Niemeyer vorgeschlagen.

Kosten:

Die Kosten für den städtebaulichen Wettbewerb setzen sich zusammen aus den Kosten für die Bearbeitung des Wettbewerbs (Wettbewerbssumme, Modell), den Kosten des Wettbewerbsverfahrens (Honorar Fachpreisrichter, Honorar externe Wettbewerbsbetreuung), zusätzlichen Kosten (Nebenkosten Preisgericht, Ausstellung / Eröffnungsveranstaltung, Broschüre) und sonstigen Kosten.

Die Wettbewerbssumme ist überschlägig und bedarf noch der Verhandlung und Abstimmung mit der Architektenkammer, sobald die ausgearbeiteten Auslobungsunterlagen vorliegen. Bei einer für die Planung zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße von ca. 14 ha und unter Zugrundelegung der vorgesehenen Leistungen, ergibt sich eine vorläufige Kostenaufstellung wie folgt:

Honorare:

Wettbewerbsbetreuung	42.000,00 €
Fachpreisrichter für 2 Tage	12.000,00 €

Zwischensumme 54.000,00 €

Preisgelder:

Wettbewerbssumme (Anlage 3)	Zwischensumme	<u>126.140,00 €</u>
-----------------------------	---------------	---------------------

Sonstiges:

Kostenansatz für Umgebungsmodell mit Einsatzplatten 10.000,00 €

Nebenkosten Preisgericht (Fahrtkosten, Übernachtung) 2.500,00 €

Ausstellung / Eröffnungsveranstaltung (Stellwandtransport, Raummiete, Aufsicht, Broschüre) 2.500,00 €

Schalltechnische Begutachtung 2.500,00 €

Zwischensumme 17.500,00 €

Gesamtsumme 197.640,00 €

Zuschuss KommWFP 102.000,00 €

Anteil HI.-Geist-Spital-Stiftung (gerundet) 75.550,00 €

Eigenanteil Stadt (gerundet) 20.090,00 €

Unter Berücksichtigung von Haushaltsausgaberesten ist die Finanzierung der gesamten Wettbewerbskosten gesichert.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Auslobung des offenen, einphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbes wird zusammen mit dem Entwurf des Auslobungstextes vom 24.04.2020 beschlossen. Der Auslobungstext ist dem Bausenat erneut vorzulegen, soweit in der Preisrichtervorbesprechung wesentliche Änderungen vorgenommen werden.

Anlagen: (nichtöffentlich)

Anlage 1 - Planungsgebiet

Anlage 2 - Entwurf der Auslobung

Anlage 3 - Tabelle zur Berechnung der Wettbewerbssumme