



|                                            |               |                     |
|--------------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2015/216</b> | Referat       | Baureferat          |
|                                            | Abteilung     | Abt. 30, Baureferat |
|                                            | Verfasser(in) |                     |

| Gremium                       | Termin     | Vorlagenstatus |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 09.07.2015 | öffentlich     |

**Altstandort Baubetriebshof an der Stefanstraße in Friedberg;  
-Diskussion der Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb-**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt zur Entscheidungsfindung bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Altstandortes des Baubetriebshofes an der Stefanstraße in Friedberg die Durchführung eines begrenzt offenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs.

Der Stadtrat wird gebeten dem Vorhaben zuzustimmen und die dafür notwendigen Mittel in Höhe von ca. 75.000 € außerplanmäßig bereit zu stellen.

Des Weiteren wird empfohlen das Planungsbüro [REDACTED]  
[REDACTED] mit der Begleitung und Durchführung des Wettbewerbs zu beauftragen.

|           |                    |                      |
|-----------|--------------------|----------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|-----------|--------------------|----------------------|



### **Sachverhalt:**

In der letzten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 20.05.2015 wurde die weitere Vorgehensweise bei der städtebaulichen Entwicklung am Altstandort des Baubetriebshofes an der Stefanstraße in Friedberg beraten und nach längerer Diskussion über das Für und Wider eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs folgender Beschluss gefasst:

*„Das Baureferat wird beauftragt die Rahmenbedingungen zur Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs zu ermitteln und dem Planungs- und Umweltausschuss zur weiteren Diskussion vorzulegen.“*

Das Baureferat hat daraufhin Kontakt mit dem Planungsbüro [REDACTED] aufgenommen, das sehr viel Erfahrung in der Abwicklung und Betreuung von Wettbewerben hat, um die Rahmenbedingungen und Kosten für die Durchführung eines solchen Wettbewerbs zu kalkulieren.

Ergebnis ist, dass anstatt der Durchführung eines offenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs, bei dem der erforderliche Aufwand nicht dem Nutzen entspricht, die Durchführung eines nur begrenzt offenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit ca. 8-10 von der Stadt gesetzten Teilnehmern und weiteren aus einem Bewerbungsverfahren ausgelosten 8-10 Teilnehmern empfohlen wird.

Es ist somit zu erwarten, dass bei ca. 16-20 vorliegenden Arbeiten der Aufwand für Vorprüfung und Preisgericht in einem vertretbaren Rahmen bleibt.

Aufgrund des Auftragswertes besteht keine Notwendigkeit der Durchführung eines VOF-Verfahrens.

Die Durchführung des Wettbewerbs selbst hat dennoch in Abstimmung mit der Bayer. Architektenkammer nach den Regularien der RPW 2013 (Richtlinien für Wettbewerbe in der Fassung vom 31.01.2013) zu erfolgen, die auch Vorgaben für die Berechnung der Preisgelder sowie der Preisrichterhonorare enthält.

Ab Beschluss zur Durchführung des Wettbewerbs mit Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel und Beauftragung des mit der Durchführung des Wettbewerbs (Auslobung-Verfahrensbegleitung-Vorprüfung-Organisation Preisgerichtssitzung) beauftragten Büros, muss bis zum Feststehen eines Ergebnisses mit einer Dauer von 6-8 Monaten gerechnet werden.

Anschließend könnte auf Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbs die Aufstellung des Bebauungs- / Grünordnungsplanes erfolgen oder als Zwischenschritt mit dem Wettbewerbsergebnis für das Planungsgebiet bzw. Teilflächen davon Gespräche mit interessierten Bauträgern erfolgen.

Die in der Anlage beigelegte erste Kalkulation für die Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs erfolgt wie bereits erwähnt auf Grundlage der RPW 2013 und beläuft sich auf Gesamtkosten von ca. 67.000 €, wobei davon ausgegangen wird, dass ein Modell angefertigt werden sollte, was aus Sicht des Baureferates sinnvoll ist und die Vergleichbarkeit der Entwürfe enorm erleichtert.



Zusätzlich sollte eine schallschutztechnische Voruntersuchung erfolgen, um bereits zum Zeitpunkt der Durchführung des Wettbewerbs die immissionsschutzfachlichen Randbedingungen an der Hand zu haben und in die Planung mit einfließen zu lassen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs an dieser doch exponiert im Schnittstellenbereich zwischen Stadtzentrum im Norden und dem großen Stadtentwicklungsgebiet im Süden gelegenen Areal mit einer Größe von ca. 10.500 m<sup>2</sup> das richtige Mittel der Wahl, um aus einer Vielzahl von Entwürfen die geeignetste Lösung herausuchen zu können. Es wird davon ausgegangen, dass diese Lösung dann auch in der weiteren Bearbeitung bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie bei Verhandlungen mit Kaufinteressenten die nötige Akzeptanz erfährt und umgesetzt werden kann.

Folgender zeitlicher Ablauf nach Auftragsvergabe an ein das Verfahren begleitendes Büro wäre konkret vorstellbar:

|                                           |                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| August / September 2015:                  | Klären der Eckdaten für die Wettbewerbsauslobung<br>Erste Formulierung der Wettbewerbsaufgabe<br>Erste Abstimmung mit der Bayerischen Architektenkammer<br>Erstellung des Auslobungstextes |
| Oktober 2015:                             | Anerkennung des Auslobungstextes durch den Planungs- und<br>Umweltausschuss<br>Fertigstellung der Unterlagen<br>Terminliche Organisation des Wettbewerbes                                  |
| November 2015:                            | Veröffentlichung des Wettbewerbs<br>Durchführung Bewerbungsverfahren / Auslosung der Teilnehmer<br>Versand der Unterlagen<br>Kolloquium                                                    |
| Dezember 2015 /<br>Januar / Februar 2016: | Bearbeitungszeit                                                                                                                                                                           |
| März 2016:                                | Vorprüfung / Preisgerichtssitzung<br>Vorstellung Ergebnis im Planungs- und Umweltausschuss                                                                                                 |

Damit der Wettbewerb ein für alle Beteiligte befriedigendes Ergebnis bringt, kommt es vor allem auf eine klar formulierte Aufgabenstellung an. Deshalb ist es geplant, dass der Auslobungstext im Planungs- und Umweltausschuss im Oktober anerkannt und freigegeben wird.

Das Baureferat wird zusammen mit dem beauftragten Büro einen entsprechenden Vorschlag für die Aufgabenstellung entwickeln, der die bereits in der letzten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses andiskutierten Kriterien wie z.B. die Tatsache, dass aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum hier schwerpunktmäßig Wohnen in Form von Geschosswohnungsbauten mit einem untergeordneten Anteil von Büro- und Praxen sowie Geschäften des täglichen Bedarfs entwickelt werden soll.



Neben einer städtebaulich anspruchsvollen Gestaltung und Situierung der Bebauung, die den immissionsschutzfachlichen Randbedingungen im Hinblick auf die im Norden des Planungsgebietes verlaufende verkehrsreiche Münchner Straße (Staatsstraße ST 2051) gerecht wird, sollen auch Zielvorstellungen aus dem Energienutzungsplan zur Energieeffizienz sowie vielleicht auch alternative Verkehrs- und Parkierungskonzepte in die Wettbewerbsaufgabe miteinfließen.

Sollte es zur Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs kommen, schlägt das Baureferat vor, das Planungsbüro [REDACTED] mit den Leistungen zur Wettbewerbsbetreuung (Vorbereitung und Durchführung) zu beauftragen.

**Anlage 1 (öffentlich):**

Kostenkalkulation für die Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

