

WVD-Gelände– Auslobung Interessensbekundungsverfahren- Investorenwettbewerb

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 24.09.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Vorberatung	07.10.2021	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	05.10.2021	N
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Der Auslobung eines Interessensbekundungsverfahrens-Investorenwettbewerbes zur Entwicklung des ehemaligen WVD-Geländes wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die in der Anlage beschriebenen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Sachverhalt

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt die Revitalisierung und städtebauliche Entwicklung des gesamten Blockinnenbereiches zwischen Kohlen- und Poststraße sowie Ludwig- und Rickertstraße.

Geplant ist ein urbanes und durchmischtes innerstädtisches Quartier als Wohnstandort für unterschiedlichste Bewohnergruppen.

Wie bereits im Ferienausschuss am 14.07.2020 beschlossen, soll ein Interessensbekundungsverfahren – Investorenwettbewerb durchgeführt werden.

In diesem Verfahren soll der beste städtebauliche als auch architektonische Entwurf zur Entwicklung dieses prominenten Standortes gefunden werden. Die Beteiligung von Investoren gewährleistet eine realistische und zügige Umsetzung des Projektes.

Die Verwaltung hat bereits das Büro agstaUMWELT GmbH mit der Erarbeitung eines Auslobungstextes für einen Wettbewerb beauftragt. Die juristische Begleitung des Wettbewerbsverfahren erfolgt durch Herrn Rechtsanwalt Markus Groß von der Kanzlei Heimes & Müller.

Folgende Rahmenbedingungen werden zur Übernahme in die Auslobung vorgeschlagen:

1. Formale Rahmenbedingungen

Interessensbekundungsverfahren

Bei dem Interessensbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessensbekundung für den Kauf der vorgestellten Fläche in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für die Fläche.

Die Stadt ist gewillt – jedoch nicht verpflichtet –, dem Investor mit der besten Konzeption nach Abschluss des Verfahrens die zur Umsetzung erforderlichen Grundstücke zu veräußern.

Zweistufiges Verfahren

Der Wettbewerb wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. In einer ersten Stufe der Präqualifizierung bewerben sich Planungsteams aus Investoren, Architekten/ Stadtplanern und Freiraumplanern unter Angaben zur wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit sowie Referenzprojekten der beteiligten Planungsbüros.

Aus diesem Bewerbungspool werden die augenscheinlich für die Aufgabe qualifiziertesten Planungsgemeinschaften ausgewählt (ca. 5), die in einer zweiten Stufe Konzepte zur Lösung der Entwurfsaufgabe ausarbeiten. Hierbei werden Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstruktur, zu Grundrissen und Ansichten sowie detaillierte Darstellungen zur Freiraumgestaltung und der verkehrlichen Erschließung erwartet. Die Konzepte der zweiten Stufe werden von einer Fachjury beurteilt und bewertet.

In einem letzten Verfahrensschritt werden mit den verbleibenden Planungsgemeinschaften konkrete Verkaufs- und Durchführungsverhandlungen geführt.

Der Kaufpreis für die städtischen Grundstücke spielt bei der Bewertung eine nachgeordnete Rolle und geht nur mit einer geringen Gewichtung in die Zuschlagsentscheidung mit ein. Im Rahmen der Zuschlagsentscheidung legt das Vergabegremium neben dem Kaufpreis und dem erzielten Rang des Konzeptes im Rahmen der Jurysitzung, die Erläuterungen zum Planungskonzept, die Erläuterungen zu der Herangehensweise an die Projektrealisierung sowie das Geschäftskonzept zu Grunde. Die verbliebenen Planungsgemeinschaften erläutern ihre Aussagen in einem Verhandlungsgespräch. Hierbei werden neben den Erläuterungen zum eingereichten Konzept auch die Erläuterungen zur Projektrealisierung und der Betrieb sowie das Geschäfts- und Realisierungskonzept bewertet und beurteilt.

□ **Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer**

Die Art und Weise der Darstellung und Präsentation der Konzeptionen bleibt den jeweiligen Planungsgemeinschaften überlassen.

Erwartet werden Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstruktur, zum architektonischen Entwurf und zum Freiraumkonzept. Es wird erwartet, dass hierfür mindestens Lagepläne und Grundrisse in für die Lesbarkeit geeigneten Maßstäben sowie Schemaschnitte und Schemaansichten vorgelegt werden.

Ein Modell wird nicht gefordert.

□ **Vergütung der Leistungen**

Jede Planungsgemeinschaft erhält für die Planungsaufwendungen eine Bearbeitungspauschale in Höhe von 10.000 €.

□ **Kaufpreis**

Der Kaufpreis geht als ein Kriterium in die Zuschlagsentscheidung mit ein.

Die Grundlage hierfür bildet ein Verkehrswertgutachten des Kreisgutachterausschusses.

□ **Bebauungsplanverfahren und städtebaulicher Vertrag**

Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der für die geplanten Entwicklungen jedoch als nicht verbindlich zu betrachten ist und daher für die zukünftigen Planungen geändert bzw. neu aufgestellt werden muss.

Die Stadt ist gewillt, auf der Grundlage der zur Realisierung vorgesehenen Konzeption die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Zur Regelung von Einzelheiten der zu realisierenden Bebauung soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

2. Inhaltliche Rahmenbedingungen

□ **Grundstück – Planungsgebiet (siehe Anlage 1)**

Das Planungsgebiet, das gleichzeitig auch die zu veräußernde Fläche darstellt, umfasst die Flurstücke 2413/10, 2413/9, 2413/8, 2421/6, 2413/5, 2411/6, 2411/8, 2409/7, 2409/6, 2409/5, 2408/6, 2408/7, 2407, 2404/5, 2404/4, dies betrifft die Flächen der ehemaligen westpfälzischen Verlagsdruckerei sowie die derzeit als Parkplätze genutzten Flächen und Zufahrten sowie die im städtischen Besitz befindlichen Gebäude und Grundstücke der Kohlenstraße.

Darüber hinaus sind die Liegenschaften Kohlenstraße 7 bis 13 Bestandteil des Investorenverfahrens. Dies sind die Flurstücke 2397/6, 2397/5, 2396, 2395, 2393 und 2400/5.

□ **Nutzung**

Gegenstand des Planungswettbewerbes ist Wohnnutzung – Pflege- und Seniorenheime sind ausgeschlossen, ebenso gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel.

Ziel ist die Entwicklung eines modernen, lebendigen Wohnquartiers, das bei Einhaltung einer der Wohnqualität des neuen Standortes und des Umfeldes angemessenen Verdichtung ein möglichst attraktives, nutzerfreundliches, nachhaltiges und sozialgerechtes Wohnen ermöglicht.

Die Wohnbebauung ergänzende Randnutzungen sind möglich, sollten aber höchstens in untergeordnetem Maße vorgesehen werden.

Neben marktgängigen Wohnungen sollte bei der Gestaltung der Grundrisse eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden, um zukünftig auf wechselnde Bedarfe reagieren zu können.

Gleichzeitig soll das Wohnquartier den städtebaulichen und qualitativen Anforderungen in unmittelbarer Lage am Bach und Innenstadtnähe entsprechen. Die Schaffung beispielsweise einer Gastronomie oder kleinen Parkanlage ist wünschenswert.

□ **Ausnutzung**

Folgende Kennzahlen werden als Orientierung vorgegeben:

GRZ: 0,8

Geschossigkeit: 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss, hierin nicht eingerechnet, ist ein mögliches Untergeschoss, das ggf. als Luftgeschoss ausgebildet wird, in dem die Stellplätze untergebracht werden können.

□ **Städtebauliche Struktur:**

Dazu gehören zum einen die bauliche Dichte, Gebäudestellung, Kubaturen, Gebäudehöhen, Dachlandschaft, usw. Ferner werden Aussagen zur Erschließung, Wegeführung, Fahrverkehr und ruhender Verkehr, Funktion und Gestaltung öffentlicher, halböffentlicher und ggf. privater Freiflächen, usw. erwartet.

□ **Architektur:**

Aufgrund der Lage in Innenstadtnähe und an der Rohrbachachse werden eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität erwartet. Daher sind Aussagen zur äußeren Gestalt, z.B. Dachform und -gestaltung, Elemente der Fassadengestaltung usw. erforderlich. Hierzu zählen auch Schemagrundrisse, Ansichten und Systemschemata, aus denen die architektonische Qualität und Prägnanz ablesbar ist. Dies gilt für die Gebäude und gleichermaßen für die Freiflächengestaltung. Von großem Interesse sind auch ökologisch wirksame Maßnahmen (Energieversorgung, klimatisch wirksame Maßnahmen, Energiestandards, usw.).

Die Grundrisse der geplanten Wohnungen sind so flexibel und modular zu gestalten, dass auf verschiedene Zielgruppen reagiert werden kann.

□ **Fahrschließung und Ruhender Verkehr:**

Innerhalb des Planbereiches sind die für die neu geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze und Parkplätze nachzuweisen, ebenso sind Fahrradstellplätze miteinzuplanen. Weitere öffentliche Parkplätze müssen nicht miteingeplant werden.

Die Planungen müssen Aussagen zur Abwicklung der Zu- und Ausfahrten und Anordnung und Unterbringung der Stellplätze enthalten.

Dem Investor bleibt es überlassen, ob er im Bereich Kohlenstraße 7 bis 13 nach Rückbau der aufstehenden Gebäude ein Parkhaus errichtet, in dem dann die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Kohlenstraße. Zu- und Abfahrten über den Bach in Richtung Poststraße sind ausgeschlossen. Lediglich eine Notzufahrt über den Bach muss berücksichtigt werden.

Hierbei ist zu beachten, dass derzeit geplant ist, die Kohlenstraße, Poststraße und Ludwigstraße verkehrlich neu zu ordnen. Geplant ist u.a. die Kohlenstraße für den KfZ-Zweirichtungsverkehr zu öffnen und im Zuge dessen, die Poststraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzubauen.

□ **Freiraumkonzept – Rohrbachachse – Fuß- und Radwege:**

Gerade aufgrund der Lage in Innenstadtnähe und unmittelbar am Bachlauf gelegen, stellt auch das Freiraumkonzept einen wichtigen Baustein dar.

Langfristig ist geplant, die gesamte Rohrbachachse aufzuwerten und eine Verbindung vom Rathaus, über das ehemalige WVD-Gelände bis zur Gustav-Clauss-Anlage zu schaffen. Dies ist in das Freiraumkonzept und die Gestaltung der Freibereiche mit einzubeziehen.

Die städtebauliche Struktur soll die Durchwegung von den nördlich gelegenen Wohnquartieren in die südliche Innenstadt als auch vom Marktplatz entlang der Rohrbachachse zu den Verbrauchermärkten und darüber hinaus entlang des Bachlaufes zur Ludwigstraße und zur Gustav-Clauss-Anlage ermöglichen.

Erwartet werden Aussagen zur Freiraumgestaltung und insbesondere Schaffung einer Aufenthaltsqualität am Bach.

□ **Ökologisches Konzept – Klimaschutz – Biosphäre**

Die Stadt St. Ingbert verfolgt als Biosphärenstadt mit Unesco-Prädikat besonders ambitionierte Klimaschutzziele.

Es werden daher im Wettbewerb Aussagen erwartet zu besonderen ökologischen bzw. energetischen Attributen der jeweiligen Konzepte, die auch in der Bewertung durch die Jury Berücksichtigung finden.

Es werden Aussagen dazu erwartet, wie mit den Belangen des angrenzenden Bachlaufes, z.B. einzuhalten Abstände, hoch anstehendes Grundwasser, Hochwasser, umgegangen wird.

Erwartet werden darüber hinaus Aussagen dazu, welche Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Neubau vorgesehen sind, um dem Klimawandel und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, z.B. Energieversorgung, regenerative Energien, usw.

□ **Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Gebietes ist ein Trennsystem vorzusehen. Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine Übergabestelle in der Kohlenstraße vorhanden. Das Regenwasser kann in den Schmelzkanal eingeleitet werden. Das Konzept soll Aussagen zur Ver- und Entsorgung enthalten.

□ **Hochwasser**

Der Lauf des Schmelzkanals und dessen erforderliche Belange sowie die Belange des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Direkt nördlich an den Schmelzkanal angrenzend steht das Grundwasser hoch an, so dass eine Unterkellerung schwierig bzw. mit erhöhten Kosten verbunden wäre. In Richtung zur Kohlenstraße wird die grundwasserüberdeckende Schicht zwar mächtiger, bleibt jedoch immer noch relativ gering. Diese Situation wird planerisch bewältigt werden müssen (auch hinsichtlich erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen).

Hinsichtlich der, auch bei Starkregen, überfluteten Bereiche liegt eine Untersuchung des Büros CP Beratende Ingenieure vor.

Die Konzeption bzw. die vorgesehene Bebauung muss hochwassersicher geplant werden.

□ **Altlasten/ Rückbau WVD-Gebäude**

Für das derzeit noch vorhandene ehemalige Gebäude der westpfälzischen Verlagsdruckerei liegt ein Abrisskonzept vor. Dieses wird zur Verfügung gestellt. Ebenso die vorhandenen Bodengutachten. Es werden Aussagen bzw. Erläuterungen dahingehend erwartet, wie mit den zurückzubauenden Gebäuden und den eventuell noch zu entsorgenden Erdmassen/Auffüllungen umgegangen wird.

□ **Gebäude Kohlenstraße**

Die Gebäude der Kohlenstraße 21, 23, 29 und 33 befinden sich in städtischem Besitz. Die Hausnummern 23-27 stehen unter Denkmalschutz (Ensembleschutz). Das Gebäude Kohlenstraße 25 einschließlich des dazugehörenden Grundstücks befindet sich in Privatbesitz. Derzeit ist ein Erwerb nicht absehbar, so dass diese Fläche innerhalb des Konzeptes nicht überplant werden kann.

Die Kohlenstraße 21 und 33 stehen zur Disposition und können zurück gebaut werden. Dies ist konzeptabhängig von dem jeweiligen Planungsteam zu entscheiden. Die Gebäude der Kohlenstraße 7 bis 13 stehen ebenfalls zur Disposition und können zugunsten einer Neubebauung zurückgebaut werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die juristische Begleitung des Verfahrens sowie die Durchführung des Investorenverfahrens durch das Fachbüro stehen auf der Haushaltsstelle 5.1.10.02 / 552500 bereit.

Weitere anfallende Kosten für Honorare der Preisrichter oder Preisgelder für die beteiligten Planungsbüros können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden.

Es wird jedoch derzeit davon ausgegangen, dass mit folgenden weiteren grob geschätzten

Kosten zu rechnen ist:

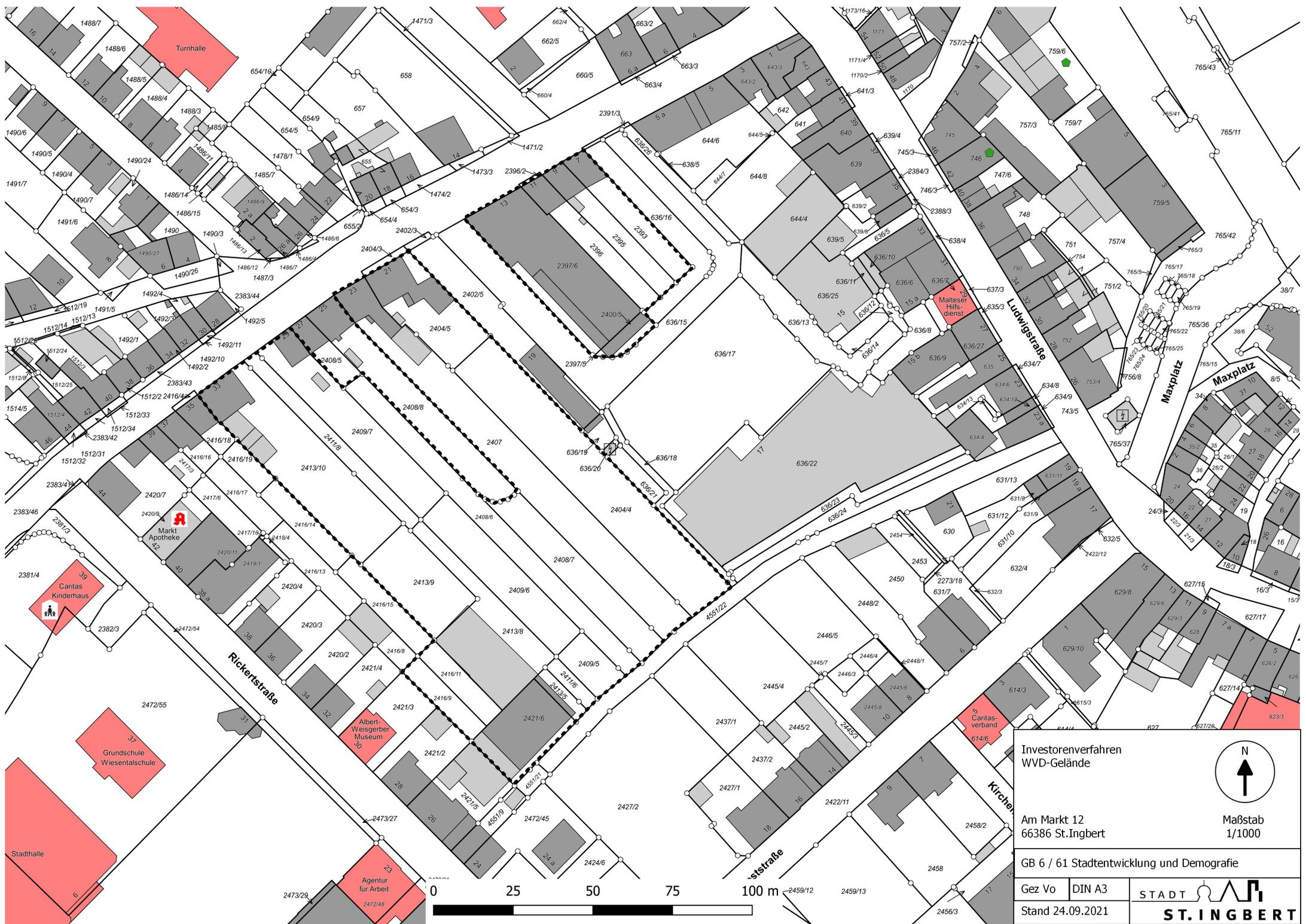
- Ca. 50.000 € Honorierung für die beteiligten Bewerber/Planerteams, ausgehend von 5 Bewerbern,
- Ca. 10.000 € Aufwandsentschädigung für die Preisrichter.

Hinzukommen dann noch Aufwendungen für die Durchführung und dergleichen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt von insgesamt ca. 80.000 € brutto auszugehen ist.

Die Finanzierung erfolgt über den Deckungskreis des Teilhaushaltes 06.

Anlage/n

1	Planungsgebiet-WVD-Gelände
2	Rahmenbedingungen-Verfahren



Investorenverfahren
WVD-Gelände

Am Markt 12
66386 St. Ingbert

GB 6 / 61 Stadtentwicklung und Demografie

Gez Vo | DIN A3

Stand 24.09.2021

STADT  ST. INGBERT

N
↑

Maßstab
1/1000

1. Formale Rahmenbedingungen

▪ Interessensbekundungsverfahren

Bei dem Interessensbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessensbekundung für den Kauf der vorgestellten Fläche in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für die Fläche.

Die Stadt ist gewillt – jedoch nicht verpflichtet -, dem Investor mit der besten Konzeption nach Abschluss des Verfahrens die zur Umsetzung erforderlichen Grundstücke zu veräußern.

▪ Zweistufiges Verfahren

Der Wettbewerb wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. In einer ersten Stufe der Präqualifizierung bewerben sich Planungsteams aus Investoren, Architekten/Stadtplanern und Freiraumplanern unter Angaben zur wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit sowie Referenzprojekten der beteiligten Planungsbüros.

Aus diesem Bewerbungspool werden die augenscheinlich für die Aufgabe qualifiziertesten Planungsgemeinschaften ausgewählt (ca. 5), die in einer zweiten Stufe Konzepte zur Lösung der Entwurfsaufgabe ausarbeiten. Hierbei werden Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstruktur, zu Grundrissen und Ansichten sowie detaillierte Darstellungen zur Freiraumgestaltung und der verkehrlichen Erschließung erwartet. Die Konzepte der zweiten Stufe werden von einer Fachjury beurteilt und bewertet.

In einem letzten Verfahrensschritt werden mit den verbleibenden Planungsgemeinschaften konkrete Verkaufs- und Durchführungsverhandlungen geführt.

Der Kaufpreis für die städtischen Grundstücke spielt bei der Bewertung eine nachgeordnete Rolle und geht nur mit einer geringen Gewichtung in die Zuschlagsentscheidung mit ein. Im Rahmen der Zuschlagsentscheidung legt das Vergabegremium neben dem Kaufpreis und dem erzielten Rang des Konzeptes im Rahmen der Jurysitzung, die Erläuterungen zum Planungskonzept, die Erläuterungen zu der Herangehensweise an die Projektrealisierung sowie das Geschäftskonzept zu Grunde. Die verbliebenen Planungsgemeinschaften erläutern ihre Aussagen in einem Verhandlungsgespräch. Hierbei werden neben den Erläuterungen zum eingereichten Konzept auch die Erläuterungen zur Projektrealisierung und der Betrieb sowie das Geschäfts- und Realisierungskonzept bewertet und beurteilt.

▪ Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer

Die Art und Weise der Darstellung und Präsentation der Konzeptionen bleibt den jeweiligen Planungsgemeinschaften überlassen.

Erwartet werden Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstruktur, zum architektonischen Entwurf und zum Freiraumkonzept. Es wird erwartet, dass hierfür mindestens Lagepläne und Grundrisse in für die Lesbarkeit geeigneten Maßstäben sowie Schemaschnitte und Schemaansichten vorgelegt werden.

Ein Modell wird nicht gefordert.

▪ Vergütung der Leistungen

Jede Planungsgemeinschaft erhält für die Planungsaufwendungen eine Bearbeitungspauschale in Höhe von 10.000 €.

- **Kaufpreis**

Der Kaufpreis geht als ein Kriterium in die Zuschlagsentscheidung mit ein.

Die Grundlage hierfür bildet ein Verkehrswertgutachten des Kreisgutachterausschusses.

- **Bebauungsplanverfahren und städtebaulicher Vertrag**

Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der für die geplanten Entwicklungen jedoch als nicht verbindlich zu betrachten ist und daher für die zukünftigen Planungen geändert bzw. neu aufgestellt werden muss.

Die Stadt ist gewillt, auf der Grundlage der zur Realisierung vorgesehenen Konzeption die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Zur Regelung von Einzelheiten der zu realisierenden Bebauung soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

2. Inhaltliche Rahmenbedingungen

- **Grundstück – Planungsgebiet (siehe Anlage 1)**

Das Planungsgebiet, das gleichzeitig auch die zu veräußernde Fläche darstellt, umfasst die Flurstücke 2413/10, 2413/9, 2413/8, 2421/6, 2413/5, 2411/6, 2411/8, 2409/7, 2409/6, 2409/5, 2408/6, 2408/7, 2407, 2404/5, 2404/4, dies betrifft die Flächen der ehemaligen westpfälzischen Verlagsdruckerei sowie die derzeit als Parkplätze genutzten Flächen und Zufahrten sowie die im städtischen Besitz befindlichen Gebäude und Grundstücke der Kohlenstraße.

Darüber hinaus sind die Liegenschaften Kohlenstraße 7 bis 13 Bestandteil des Investorenverfahrens. Dies sind die Flurstücke 2397/6, 2397/5, 2396, 2395, 2393 und 2400/5.

- **Nutzung**

Gegenstand des Planungswettbewerbes ist Wohnnutzung – Pflege- und Seniorenheime sind ausgeschlossen, ebenso gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel.

Ziel ist die Entwicklung eines modernen, lebendigen Wohnquartiers, das bei Einhaltung einer der Wohnqualität des neuen Standortes und des Umfeldes angemessenen Verdichtung ein möglichst attraktives, nutzerfreundliches, nachhaltiges und sozialgerechtes Wohnen ermöglicht.

Die Wohnbebauung ergänzende Randnutzungen sind möglich, sollten aber höchstens in untergeordnetem Maße vorgesehen werden.

Neben marktgängigen Wohnungen sollte bei der Gestaltung der Grundrisse eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden, um zukünftig auf wechselnde Bedarfe reagieren zu können.

Gleichzeitig soll das Wohnquartier den städtebaulichen und qualitativen Anforderungen in unmittelbarer Lage am Bach und Innenstadtnähe entsprechen. Die Schaffung beispielsweise einer Gastronomie oder kleinen Parkanlage ist wünschenswert.

- **Ausnutzung**

Folgende Kennzahlen werden als Orientierung vorgegeben:

GRZ: 0,8

Geschossigkeit: 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss, hierin nicht eingerechnet, ist ein mögliches Untergeschoss, das ggf. als Luftgeschoss ausgebildet wird, in dem die Stellplätze untergebracht werden können.

- **Städtebauliche Struktur:**

Dazu gehören zum einen die bauliche Dichte, Gebäudestellung, Kubaturen, Gebäudehöhen, Dachlandschaft, usw. Ferner werden Aussagen zur Erschließung, Wegeführung, Fahrverkehr und ruhender Verkehr, Funktion und Gestaltung öffentlicher, halböffentlicher und ggf. privater Freiflächen, usw. erwartet.

- **Architektur:**

Aufgrund der Lage in Innenstadtnähe und an der Rohrbachachse werden eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität erwartet. Daher sind Aussagen zur äußeren Gestalt, z.B. Dachform und -gestaltung, Elemente der Fassadengestaltung usw. erforderlich. Hierzu zählen auch Schemagrundrisse, Ansichten und Systemschemata, aus denen die architektonische Qualität und Prägnanz ablesbar ist. Dies gilt für die Gebäude und gleichermaßen für die Freiflächengestaltung. Von großem Interesse sind auch ökologisch wirksame Maßnahmen (Energieversorgung, klimatisch wirksame Maßnahmen, Energiestandards, usw.).

Die Grundrisse der geplanten Wohnungen sind so flexibel und modular zu gestalten, dass auf verschiedene Zielgruppen reagiert werden kann.

- **Fahrerschließung und Ruhender Verkehr:**

Innerhalb des Planbereiches sind die für die neu geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze und Parkplätze nachzuweisen, ebenso sind Fahrradstellplätze miteinzuplanen. Weitere öffentliche Parkplätze müssen nicht miteingeplant werden. Die Planungen müssen Aussagen zur Abwicklung der Zu- und Ausfahrten und Anordnung und Unterbringung der Stellplätze enthalten.

Dem Investor bleibt es überlassen, ob er im Bereich Kohlenstraße 7 bis 13 nach Rückbau der aufstehenden Gebäude ein Parkhaus errichtet, in dem dann die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Kohlenstraße. Zu- und Abfahrten über den Bach in Richtung Poststraße sind ausgeschlossen. Lediglich eine Notzufahrt über den Bach muss berücksichtigt werden.

Hierbei ist zu beachten, dass derzeit geplant ist, die Kohlenstraße, Poststraße und Ludwigstraße verkehrlich neu zu ordnen. Geplant ist u.a. die Kohlenstraße für den KfZ-Zweirichtungsverkehr zu öffnen und im Zuge dessen, die Poststraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzubauen.

- **Freiraumkonzept – Rohrbachachse – Fuß- und Radwege:**

Gerade aufgrund der Lage in Innenstadtnähe und unmittelbar am Bachlauf gelegen, stellt auch das Freiraumkonzept einen wichtigen Baustein dar.

Langfristig ist geplant, die gesamte Rohrbachachse aufzuwerten und eine Verbindung vom Rathaus, über das ehemalige WVD-Gelände bis zur Gustav-Clauss-Anlage zu schaffen. Dies ist in das Freiraumkonzept und die Gestaltung der Freibereiche mit einzubeziehen.

Die städtebauliche Struktur soll die Durchwegung von den nördlich gelegenen Wohnquartieren in die südliche Innenstadt als auch vom Marktplatz entlang der Rohrbachachse zu den Verbrauchermärkten und darüber hinaus entlang des Bachlaufes zur Ludwigstraße und zur Gustav-Clauss-Anlage ermöglichen.

Erwartet werden Aussagen zur Freiraumgestaltung und insbesondere Schaffung einer Aufenthaltsqualität am Bach.

- **Ökologisches Konzept – Klimaschutz – Biosphäre**

Die Stadt St. Ingbert verfolgt als Biosphärenstadt mit Unesco-Prädikat besonders ambitionierte Klimaschutzziele.

Es werden daher im Wettbewerb Aussagen erwartet zu besonderen ökologischen bzw. energetischen Attributen der jeweiligen Konzepte, die auch in der Bewertung durch die Jury Berücksichtigung finden.

Es werden Aussagen dazu erwartet, wie mit den Belangen des angrenzenden Bachlaufes, z.B. einzuhaltende Abstände, hoch anstehendes Grundwasser, Hochwasser, umgegangen wird.

Erwartet werden darüber hinaus Aussagen dazu, welche Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Neubau vorgesehen sind, um dem Klimawandel und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, z.B. Energieversorgung, regenerative Energien, usw.

- **Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Gebietes ist ein Trennsystem vorzusehen. Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine Übergabestelle in der Kohlenstraße vorhanden. Das Regenwasser kann in den Schmelzkanal eingeleitet werden. Das Konzept soll Aussagen zur Ver- und Entsorgung enthalten.

- **Hochwasser**

Der Lauf des Schmelzkanals und dessen erforderliche Belange sowie die Belange des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Direkt nördlich an den Schmelzkanal angrenzend steht das Grundwasser hoch an, so dass eine Unterkellerung schwierig bzw. mit erhöhten Kosten verbunden wäre. In Richtung zur Kohlenstraße wird die grundwasserüberdeckende Schicht zwar mächtiger, bleibt jedoch immer noch relativ gering. Diese Situation wird planerisch bewältigt werden müssen (auch hinsichtlich erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen).

Hinsichtlich der, auch bei Starkregen, überfluteten Bereiche liegt eine Untersuchung des Büros CP Beratende Ingenieure vor.

Die Konzeption bzw. die vorgesehene Bebauung muss hochwassersicher geplant werden.

- **Altlasten/ Rückbau WVD-Gebäude**

Für das derzeit noch vorhandene ehemalige Gebäude der westpfälzischen Verlagsdruckerei liegt ein Abrisskonzept vor. Dieses wird zur Verfügung gestellt. Ebenso die vorhandenen Bodengutachten. Es werden Aussagen bzw. Erläuterungen dahingehend erwartet, wie mit den zurückzubauenden Gebäuden und den eventuell noch zu entsorgenden Erdmassen/Auffüllungen umgegangen wird.

- **Gebäude Kohlenstraße**

Die Gebäude der Kohlenstraße 21, 23, 29 und 33 befinden sich in städtischem Besitz. Die Hausnummern 23-27 stehen unter Denkmalschutz (Ensembleschutz). Das Gebäude Kohlenstraße 25 einschließlich des dazugehörenden Grundstücks befindet sich in Privatbesitz. Derzeit ist ein Erwerb nicht absehbar, so dass diese Fläche innerhalb des Konzeptes nicht überplant werden kann.

Die Kohlenstraße 21 und 33 stehen zur Disposition und können zurück gebaut werden. Dies ist konzeptabhängig von dem jeweiligen Planungsteam zu entscheiden.

Die Gebäude der Kohlenstraße 7 bis 13 stehen ebenfalls zur Disposition und können zugunsten einer Neubebauung zurückgebaut werden.