

Beschlussvorlage

BV/2021/0565



Beratungsfolge und Sitzungstermine

N 28.01.2021 Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und
Demographieausschuss
N 02.02.2021 Ortsrat St. Ingbert-Mitte
N 02.02.2021 Stadtrat

Interessenbekundungsverfahren Areal "Altes Hallenbad"

Der Auslobung eines Interessensbekundungsverfahrens zur Entwicklung des Areals "Altes Hallenbad" wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die in den Erläuterungen beschriebenen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Zusätzlich werden folgende Eckpunkte beschlossen:

1.

An dem Verfahren sollen die Senioren- und Behindertenbeauftragten beratend teilnehmen.

2.

10 % der Wohnraumfläche soll als sozial geförderter Wohnraum hergestellt werden.

3.

Das Grundstück soll vorzugsweise in Erbpacht vergeben werden.

Erläuterungen

Interessensbekundungsverfahren Areal "Altes Hallenbad"

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt die Revitalisierung und städtebauliche Entwicklung des Areals "Altes Hallenbad"

Geplant ist eine urbane und innerstädtische Wohnanlage mit hoher architektonischer Prägnanz und hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität als Wohnstandort für unterschiedlichste Bewohnergruppen. Es ist insbesondere eine hohe Nachfrage nach Appartements zu erwarten durch Mitarbeiter und Doktoranden des neuen CISPA-Helmholzzentrum. Ein besonderer Schwerpunkt der städtebaulichen Planung dieses "CISPA-Village" kommt der Freiraumqualität zu, hier insbesondere der Aufenthaltsqualität sowie der hochwertigen Gestaltung des Entreebereichs der Gustav-Clauss-Anlage als zentraler innerstädtischer Parkanlage.

Seitens der Verwaltung wurde die Durchführung eines Wettbewerbes vorgeschlagen. 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 Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wurde durch den Stadtrat beschlossen, die Verwaltung wurde aufgefordert, die Rahmenbedingungen – sowohl formale als auch inhaltliche – zu erarbeiten und diese Eckpunkte dem Rat nochmals zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Die Erarbeitung der Auslobung erfolgt durch die Abteilung 61 – Stadtentwicklung – im Geschäftsbereich 6. Die juristische Begleitung des Wettbewerbsverfahrens 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.

Als Sachpreisrichter vorgesehen sind Herr Oberbürgermeister Prof. Dr. Ulli Meyer, Herr Beigeordneter Markus Schmitt sowie Herr Konrad Weisgerber.

Als Fachpreisrichter vorgesehen sind Herr Prof. Stefan Ochs (HTW), Herr Luca Kist (Landschaftsarchitekten Dutt & Kist GmbH), Herr Hans-Peter-Rupp (Oberste Landesbaubehörde), Herr Martin Ruck (Stadt St. Ingbert) sowie Herr Christian Schreiner (Regionalverband). Die Sprecher der Fraktionen im SBUDA nehmen mit beratender Stimme teil.

In einem letzten Verfahrensschritt werden mit den verbleibenden Planungsgemeinschaften konkrete Verkaufs- und Durchführungsverhandlungen geführt. Hierbei werden neben dem eingereichten Konzept und den entsprechenden Erläuterungen hierzu auch die 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 wird als Festpreis vorgegeben.
Die Grundlage hierfür ist ein Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen unter Berücksichtigung der objektiven Aufwendungen für den Abriss des Bestandsgebäudes.

- **Konzeptvergabe**
Das einzige Beurteilungs- und Entscheidungskriterium ist die Qualität des Konzeptes. Der Kaufpreis für das städtische Grundstück spielt bei der Bewertung keine Rolle und wird nicht im Wettbewerb ermittelt.

- **Bebauungsplanverfahren und städtebaulicher Vertrag**
Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der jedoch als nicht verbindlich zu betrachten ist in Bezug auf die zu entwickelnden Konzeptionen.
Die Stadt ist gewillt, auf der Grundlage des zur Realisierung vorgesehenen Konzeptes die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes einzuleiten.
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 765/39 und 765/45 sowie Teile der Flurstücke 765/44 und 765/48, dies betrifft die Flächen des Gebäudebestandes des alten Hallenbades, die Parkplätze und Stellplätze sowie Zufahrten.
Die vorhandenen Stellplätze auf den Flurstücken 765/27, 765/28, 765/29, 765/30, 765/31 und 765/32 müssen erhalten und weiterhin anfahrbar bleiben.
Die Bedarfszufahrt in die Grünanlage wird weiterhin über den dargestellten Zufahrtweg gewährleistet.

- **Nutzung**
Gegenstand des Planungswettbewerbes ist Wohnnutzung – Pflege- und Seniorenheime sind ausgeschlossen, ebenso gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel.
Neben anderen allgemein marktgängigen Wohnungen ist eine große Nachfrage nach Appartements durch Doktoranden und Mitarbeiter des CISPA-Instituts an der Universität des Saarlandes zu erwarten.
Die Anordnung einer Gastronomie am Übergang der baulichen Anlage zum Park hin ist ausdrücklich gewünscht.

- **Ausnutzung**

Folgende Kennzahlen werden als Orientierung vorgegeben:

GRZ: 0,8

Geschossigkeit: 4 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss im nördlichen Bereich (Richtung Gartenstraße) und 5 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss im südlichen Bereich.

- **Architektur:**

Die Gebäude des ehemaligen Hallenbades sind in Gänze zurückzubauen.

Es wird eine bauliche Anlage mit hoher architektonischer Prägnanz und Gestaltqualität erwartet.

Die Grundrisse der geplanten Wohnungen sind so flexibel und modular zu gestalten, dass einerseits die Nachfrage nach Einzelappartements für Doktoranden, wissenschaftliche Mitarbeiter, Forscher, o.ä. befriedigt werden kann, als auch auf den Bedarf anderer Nutzergruppen, wie z.B. Familien, Paare oder Senioren reagiert werden kann.

- **Fahrschließung und Ruhender Verkehr:**

Innerhalb des Planbereiches sind die für die neu geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze und Parkplätze in einer Tiefgarage 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.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Otto-Toussaint-Straße/Theodor-Heuss-Platz. Zu- und Abfahrten über die seitlichen Zugangswege zur Grünanlage sind ausgeschlossen.

Es werden Aussagen dahingehend erwartet, wie die Zufahrt zu den vorhandenen privaten Stellplätzen und die Zufahrten zu dem Anwesen Otto-Toussaint-Straße 4 und Theodor-Heuss-Platz 16-18 und zu den Stellplätzen Kaiserstraße 93 gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Zuwegungen zur angrenzenden Parkanlage sind miteinzuplanen.

- **Freiraumkonzept – Entree Park – Fuß- und Radwege:**

Aufgrund der Lage am Entree zur Gustav-Clauss-Anlage bestehen hohe Ansprüche an die Qualität des Freiraumkonzeptes. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, wie die Gustav-Clauss-Anlage, bzw. der Übergang von der Innenstadt in den Park in das Freiraumkonzept bzw. das Gesamtkonzept mit einbezogen werden kann.

Aufgabe ist es, im Rahmen der Neugestaltung und Neubebauung des Planbereiches ein neues freiraumgestalterisch hochwertiges Entree in die Parkanlage zu schaffen. Hierbei sollen die bestehenden Wegeverbindungen aus der Innenstadt kommend in die Planungen mit einbezogen werden.

Die geplanten Fuß- und Radwege gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt über.

Die geplanten Grünflächen verbleiben in Privateigentum.

- **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 ist zu berücksichtigen, dass die Rohrbachau eine wichtige Kaltluftschneise für die Innenstadt darstellt.

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

Seitens der Stadt ist die Offenlegung des angrenzend verlaufenden Rohrbachs geplant. Sofern aus Sicht der Bearbeiter eine Offenlegung bzw. eine Weiterführung des Rohrbachs sinnvoll in das Konzept integriert werden kann, kann dies erfolgen. Eine Verpflichtung zur Integration des Rohrbachs in die Konzeptstudie gibt es nicht.

Darüber hinaus sind durch Neupflanzungen die entfallenden Gehölze teilweise zu kompensieren. Hier werden Aussagen zu geplanten Pflanzungen erwartet.

- **Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Gebietes ist ein Trennsystem vorzusehen. Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine Übergabestelle in der Otto-Toussaint-Straße vorhanden. Das Regenwasser kann über städtische Grundstücke in den Rohrbach eingeleitet werden.

- **Altlasten:**

Es werden Aussagen bzw. Erläuterungen dahingehend erwartet, wie mit den eventuell noch zu entsorgenden Erdmassen/Auffüllungen umgegangen wird.

Da Form und Inhalte zuerst noch einer juristischen Prüfung bedürfen, wurde das Verkehrswertgutachten noch nicht in Auftrag gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die juristische Begleitung des Verfahrens sowie eventuell 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 grob geschätzten Kosten zu rechnen ist:

- Ca. 9.000 € für die juristische Begleitung, derzeit ausgehend von 30 Stunden,
- Ca. 50.000 € Honorierung für die beteiligten Bewerber/Planerteams, ausgehend von 5 Bewerbern,
- Ca. 10.000 € Aufwandsentschädigung für die Preisrichter.

Nicht berücksichtigt hierin sind ein eventuell noch zu erstellendes Verkehrswertgutachten bzw. ein Gutachten zur Abschätzung der Abrisskosten oder andere Gutachten.

Die Finanzierung erfolgt über die Position 5.1.10.02.552500 Haushaltsjahr 2021 „Wettbewerb Kohlenstraße/Josefstaler Straße“.

Anlagen:

- Lageplan