Stadt Hechingen
Fachbereich 3 Bau und Technik
Az.: Mo

05.09.2018

Drucksache Nr. 089/2018

öffentlich

Tagesordnungspunkt

Städtebauliche Entwicklung „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt„
- Ergebnis der Mehrfachbeauftragung mit Präsentation

Beratungsfolge

☒	Gemeinderat	26.09.2018	zur Beratung
☒	Gemeinderat	04.10.2018	zur Beschlussfassung

A. Beschlussvorschlag:

1. Dem städtebaulichen Entwurf Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt des Büros Hähnig und Gemmeke/ Tübingen, wird zugestimmt.

2. Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs des Büros Hähnig und Gemmeke, wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gebiets Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt, ein städtebaulicher Rahmenplan, bzw. ein Bebauungsplan, aufgestellt.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt die notwendigen Schritte zu veranlassen.

4. Alle zukünftigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ sind entsprechend des städtebaulichen Entwurfs des Büro Hähnig und Gemmeke anzupassen und städtebaulich einzufügen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Betroffene Haushaltsstelle: 2.6151.9510.001.0011
☒ Haushaltsmittel 579.150 €

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitbild 5 Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
Ausweisung innerstädtischer Wohnquartiere
Ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes

D. Sachverhalt:

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist die städtebauliche Neuordnung und baulich-räumliche Entwicklung der „Oberen Vorstadt/Östlichen Oberstadt“ in Hechingen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca.1, 52 ha und liegt größtenteils im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Oberstadt“.

Der gesamte Bereich soll als innerstädtisches Gebiet aufgewertet und attraktiviert werden und gleichzeitig als Impulsgeber und Auftakt für die weitere bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Oberstadt zum Wohn- und Handelsstandort fungieren.
Im Planbereich sollen die Nutzungen Wohnen, Handel, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungsflächen und insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, realisiert werden. Dabei kommt den räumlichen Schnittstellen zum direkt angrenzenden „Obertorplatz“ sowohl nutzungsspezifisch als auch gestalterisch eine besondere Bedeutung zu.
Die verkehrliche Erschließung des Untersuchungsbereichs und die Unterbringung von STP (private und öffentlich genutzte Stellplätze) sowie die Verzahnung mit den an das Gebiet angrenzenden Grün- und Freiräumen sind besonders zu beachten.

Gewünscht wird ein gestalterisch attraktives, funktionales und realisierungsfähiges Konzept für den gesamten Bereich, das sich möglichst abschnittsweise unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und Entwicklungserfordernisse verschiedener Akteure/Grundstückseigentümer, realisieren lässt.

Erwartet wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das in der Folge in Form einer städtebaulichen Rahmenplanung oder eines Bebauungsplans, zur Sicherung einer qualitätsvollen, geordneten städtebaulichen Entwicklung der „Östlichen Oberstadt“ beiträgt.

Mit der Aufgabenstellung verbindet die Stadt Hechingen als Ausloberin die Klärung der Fragestellungen wie z.B.:

1. Können die 94 Stellplätze aus der geplanten TG unter dem Obertorplatz im Gebiet „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“, städtebaulich verträglich hergestellt werden?

2. Wie können stadträumliche Verbindungen zwischen Oberer Vorstadt/Östlicher Oberstadt, Obertorplatz und historische Altstadt hergestellt werden?

3. Wo müssen Handels- und Gewerbeeinrichtungen angeordnet werden um eine Attraktivierung und Belebung der Oberstadt als Handels- und Wohnstandort zu erreichen?

4. Wie kann die östliche Seite des Obertorplatzes stadträumlich wirksam im Kontext mit dem Obertorplatz und seiner umgebenden Bebauung gestaltet werden?

(Auszug Auslobungstext, erstellt FB 3 Bau und Technik, FBL Helga Monauni)

Mit der Mehrfachbeauftragung wurden betraut:
1. Lehen drei, Freie Architekten BDA, Stadtplaner SRL, 70176 Stuttgart
2. Hähnig ▪ Gemmeke, Freie Architekten BDA, 72072 Tübingen
3. Krisch und Partner, Freie Architekten BDA, Stadtplaner SRL, 72072 Tübingen

Alle drei Büros haben der Mehrfachbeauftragung zugestimmt und termingerecht eine Arbeit abgegeben.

Chronologie des Verfahrens

26.03.2018	Ausgabe der Unterlagen an teilnehmende Planungsbüros
17.4.2018 14:00 Uhr	Kolloquium Ort: Technisches Rathaus Hechingen, Neustraße 4, Besprechungszimmer, 1. OG
12.06.2018	Abgabetermin: bis 16:00 Uhr im Technischen Rathaus, Neustraße 4 in 72379 Hechingen
14.06.2018 bis 19.06.2018	Vorprüfung der Arbeiten / Büro citiplan, Pfullingen
21.06.2018/ 14:00 Uhr	Bewertungskommission: Bericht der Vorprüfung und Auswahl von 1 bis 2 Entwürfen zur Vorstellung im GR
26.09.2018	Gemeinderat öffentlich: Vorstellung und Beratung des Konzepts (vertagt vom 19.07.2018)
04.10.2018	Gemeinderat öffentlich: Beschlussfassung Städtebauliches Konzept

Bewertungskommission
Die Bewertungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder
- Herr Philipp Hahn, Erster Beigeordneter der Stadt Hechingen
- Herr Wolfgang Riehle, Freier Architekt BDA und Freier Stadtplaner Büro Riehle und Assoziierte, Reutlingen/Stuttgart
  Frau Helga Monauni, Fachbereichsleiterin FB 3 Bau und Technik/Stadtbaumeisterin
- Mitglieder des Bauausschusses (14 Mitglieder)

Beratende Mitglieder (nicht stimmberechtigt):

- Herr Andreas Weber / Büro Kölz und Partner / Verkehrsplaner
- Herr Johann Senner / Planstatt Senner/ Freiraumplaner
- Frau Iris Klaiber / Herr Rainer Hahn / Hotel Klaiber
- Herr Eugen Löwenstein / EJL-Group, Investor HZ-Gelände

Ergebnis der Bewertungskommission
Die Bewertungskommission hat am 21.6.2018 die eingegangenen Entwürfe beraten. Die Beratung der Entwürfe durch die Bewertungskommission erfolgte ebenfalls im anonymisierten Verfahren.

Im Ergebnis hat sich die Bewertungskommission einstimmig für die Arbeit mit der Tarnzahl 1003, Entwurf des Büros Hähnig und Gemmeke / Tübingen, ausgesprochen.
Das eindeutige Votum der Bewertungskommission macht die Vorstellung eines weiteren Konzepts aus der Mehrfachbeauftragung entbehrlich.

Das Ergebnis der Sitzung der Bewertungskommission vom 21.6.2018, wird in der öffentlichen GR-Sitzung am 26.9.2018 vorgestellt und beraten.
Die Präsentation des ausgewählten Konzeptes in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats erfolgt durch die Verfasser, Büro Hähnig und Gemmeke, Tübingen.
Die Beschlussfassung erfolgt in der Sitzung des GR am 04.10.2018.

Empfehlung an den Gemeinderat
Die Bewertungskommission empfiehlt dem Gemeinderat zur Beschlussfassung:

- Dem städtebaulichen Entwurf Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt des Büros Hähnig und Gemmeke/ Tübingen, wird zugestimmt.

- Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs soll zur geordneten baulichen Entwicklung des gesamten Gebiets Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt, ein städtebaulicher Rahmenplan, bzw. ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Veröffentlichung / Präsentation der Entwürfe aus der Mehrfachbeauftragung
Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung „Städtebauliche Entwicklung Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt“, sind ab 05.10.2018 auf der homepage der Stadt Hechingen einsehbar.

Alle drei Entwürfe werden vom 05.10.2018 bis einschließlich 12.10.2018 im Foyer des Rathauses ausge-stellt.

Städtebauliche Realisierung / Umsetzung von privaten Vorhaben
Von Vorhabenträger, Investoren oder privaten Bauherren geplante Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Mehrfachbeauftragung Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt, sind dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung „Städtebaulicher Entwurf Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt“, Büro Hähnig und Gemmeke, entsprechend anzupassen und städtebaulich einzufügen.

Kosten
Jeder Teilnehmer der „Mehrfachbeauftragung Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ erhält ein Bearbeitungshonorar von netto 10.000 €.

Finanzierung
Betroffene Haushaltsstelle: 2.6151.9510.000.0011
Haushaltsmittel in Höhe von 579.150 € vorhanden.
Das Gebiet der „Mehrfachbeauftragung Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ liegt größtenteils im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Oberstadt. Die Kosten für die Mehrfachbeauftragung werden im Rahmen der Städtebauförderung, Sanierungsgebiet Oberstadt, abgerechnet.
Die Förderung beträgt 60% der Gesamtkosten.

E. Anlagen:

Auszug aus städtebaulicher Entwicklung „Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt“,
Büro Hähnig – Gemmeke, Tübingen

Anlage 1 Lageplan
Anlage 2 Perspektiven
Anlage 3 Ansicht Obertorplatz, Systemschnitt Ost/West
Anlage 4 Räumlicher Geltungsbereich Mehrfachbeauftragung