

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/163

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	21.09.2017	Vorberatung			
Hauptausschuss	öffentlich	25.09.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	05.10.2017	Beschlussfassung			

Baugebiet "Hauderboschen"

Vergabekonzept Geschosswohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbau sowie Konzept zur Sicherung der Gestaltungsqualität

I. Beschlussantrag

1. Dem Konzept zur Vergabe der Grundstücke für Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausbau wird zugestimmt.
2. Dem Konzept zur Sicherung der Gestaltungsqualität im Rahmen der Grundstücksvergabe wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Anlass

Der erste, westliche Bauabschnitt wird voraussichtlich Ende 2017 erschlossen sein. Die Grundstücke dieses Abschnitts sollen daher zeitnah ausgeschrieben werden, damit die Hochbauprojekte Anfang 2018 beginnen können. Die Vergabe des zweiten, östlichen Bauabschnittes soll in Abhängigkeit der Erschließungsmaßnahme voraussichtlich ein halbes Jahr später erfolgen.

2. Ziele

Als wesentliche Zielvorstellungen für das Baugebiet Hauderboschen wurden formuliert (s. DS 159/2016):

- Schaffung einer Vielfalt an Gebäude- und Wohnungstypologien sowie Grundstücke für unterschiedliche Nutzerbedürfnisse
- Angebote für sozialen Wohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausbau
- identitätsstiftender Städtebau mit einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität

- Definition von Bereichen mit unterschiedlich hohen Gestaltungsansprüchen

Die Ziele können nur auf Basis von entsprechenden Vorgaben bei der Grundstücksvergabe erzielt werden.

3. Vergabekonzept Geschosswohnungsbau/verdichteter Einfamilienhausbau (s. Anlage 1)

Bei den Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser wird die Realisierung verschiedenster Gebäudetypologien direkt über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert. In den Bereichen für Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau soll ergänzend durch Vorgaben bei der Grundstücksvergabe eine kleinräumige Durchmischung von unterschiedlichen Wohnangeboten erzielt werden.

Errichtet werden sollen:

- Eigentumswohnungen: Errichtung durch Bauträger, Eigennutzung oder Vermietung durch Wohnungskäufer
- Mietwohnungen: Errichtung und Vermietung z.B. durch Wohnungsbaugenossenschaften, die die Wohnungen für einen bestimmten Zeitraum im Bestand halten
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau: Errichtung und Vermietung auf Basis der sozialen Wohnraumförderung, z.B. durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft oder andere geeignete Bauträger
- Baugruppen: Im Bereich der Ketten-, Doppel-, Stadt- und Reihenhäuser soll bei Anwendung der Vergaberichtlinien die Errichtung und Eigennutzung der Häuser jeweils durch private Bauherren erfolgen. Hinweis: Für den Fall, dass eine Baugruppe nicht zustande kommt, kann z. B. alternativ die Entwicklung der Grundstücke durch einen Bauträger in Betracht gezogen werden. Der Gemeinderat wird vorab entsprechend informiert.

Die Zuteilung der Plätze an Baugruppen erfolgt unter der Vorgabe, innerhalb der Baugruppe ein mit dem Stadtplanungsamt abgestimmtes Gestaltungs- und Baukonzept zu erstellen, um Konflikte im späteren Bauablauf und bezüglich der Gestaltung zu vermeiden. Es folgt die verbindliche Zusage für den Bauplatz, das Konzept wird Bestandteil der Kaufverträge.

4. Konzept zur Sicherung der Gestaltungsqualität (s. Anlage 2)

Um das Planungsziel einer hohen Gestaltungsqualität zu erreichen, werden aufgrund der guten Erfahrungen im Baugebiet Talfeld auch für das neue Baugebiet Hauderboschen drei Bereichskategorien mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen definiert:

- In den Bereichen A wird eine hohe Architekturqualität angestrebt. Hier sind über Mehrfachbeauftragungen optimale Lösungen für das jeweilige Hochbauprojekt zu ermitteln.

Diesen Bereichen kommt aufgrund ihrer exponierten Lage im Gebiet eine herausragende Bedeutung für die Gestaltqualität des Wohngebietes insgesamt zu.

- In den Bereichen B soll die Vergabe der Grundstücke auf der Grundlage von mit dem Baudezernat abgestimmten Architekturentwürfen erfolgen. Diesen Bereichen kommt aufgrund ihrer Lage an den HAUPTerschließungsstraßen bzw. der zentralen Grünfläche eine besondere Bedeutung zu, die eine entsprechende Gestaltqualität verlangt.
- In den Bereichen C werden über den Bebauungsplan lediglich Vorgaben zum Haustyp entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans gemacht. Auf weitere Vorgaben wird verzichtet, um eine hohe Flexibilität für individuelle Bauherrenwünsche zu ermöglichen.

Die vorgesehene Zuordnung der Grundstücke zu den unterschiedlichen Gestaltungsbereichen kann der beigefügten Anlage entnommen werden.

Christ

Emmel

Anlagen

- 1 Plan Vergabekonzept
- 2 Plan Gestaltungsbereiche