

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/091

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	10.05.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.05.2021	Beschlussfassung			

Baugebiet Hirschberg – Rahmenbedingungen, Ziele, Verfahren

I. Beschlussantrag

1. Die unter Ziffer 2.11 aufgelisteten Planungsvorgaben sind Gegenstand der Aufgabenbeschreibung und in der Planung zu berücksichtigen (siehe auch Anlage 1).
2. Das Appartementhaus Riedlinger Straße 74 wird in der Planung als Bestand berücksichtigt.
3. Das Wohnheim (Hochhaus), Dinglinger Straße 52, wird vorerst in der Planung als Bestand berücksichtigt. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Untersuchungen durchzuführen und dem Gemeinderat eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.
4. Der Durchführung eines kooperativen Planungsworkshops, wie unter Ziffer 3 beschrieben, wird zugestimmt (siehe auch Anlage 2).
5. Die unter Ziffer 3.2 genannten drei Planungsbüros werden mit der Erarbeitung von Vorentwürfen, die im Rahmen des kooperativen Planungsworkshops vorgestellt und weiter ausgearbeitet werden, beauftragt.
6. Das unter Ziffer 3.3 vorgeschlagene Expertengremium wird für die fachliche Begleitung des kooperativen Planungsworkshops berufen.

II. Begründung

1. Kurzer Überblick

Für das geplante Wohngebiet „Hirschberg“, an das hohe und unterschiedliche Erwartungen gestellt werden, soll eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet werden. Diese informelle Planung trifft Aussagen zur Flächennutzung, zum Freiraum, zur Erschließung und zur städtebaulichen Organisation. Sie ist Grundlage für darauf aufbauende Infrastrukturplanungen und Bebauungspläne.

Diese Vorlage formuliert Rahmenbedingungen und Ziele, die in den Planungsprozess einfließen. Zugleich wird ein kooperativer Planungsworkshop unter Einbindung von drei erfahrenen

Planungsbüros vorgeschlagen. Auf diesem Weg soll das breite Spektrum der unterschiedlichen Interessen und Meinungen zur Gebietsentwicklung in einen transparenten Diskurs eingebunden werden.

Abschließend wird der weitere Fahrplan für die Entwicklung des Gebietes dargestellt.

2. Rahmenbedingungen / Ziele / Planungsvorgaben

2.1 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

In Anlage 1 ist ein Übersichtslageplan beigefügt, der neben der Gebietsabgrenzung die wesentlichen Planungsrestriktionen und Zielvorgaben grafisch darstellt. Das Untersuchungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 11,2 Hektar, davon werden ca. 8,3 Hektar als potentes Bruttobauland definiert.

2.2 Natur und Klimaschutz

Natur, Landschaft, Artenschutz

Das Gebiet ist aufgrund seiner Topografie mit einem zur Riedlinger Straße hin bis zu 40 Meter abfallenden Hang und seiner ausgeprägten parkartigen Vegetation äußerst strukturiert. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurde das Areal auf wertvolle, zu berücksichtigende Pflanz- und Habitatstrukturen hin untersucht. Es finden sich strukturreiche und zusammenhängende Laubhangwälder, Feldgehölze, Solitär- und Allee-bäume, Rasenflächen und Gartenanlagen. Ökologisch von besonderer Bedeutung ist ein Streuobstwiesenbereich in Südwesthanglage.

Die ökologische Bedeutsamkeit der vorhandenen Gehölzstrukturen lässt sich in ihrer artenschutzrechtlichen Funktion begründen. Sie dienen als Leitlinien zur Orientierung, zur Biotopvernetzung, und als innerstädtisches Jagdhabitat für Fledermäuse. Auch für Vögel stellen die vorhandenen Gehölze einen wichtigen Lebensraum dar. Hier wurde eine durchschnittliche und für diesen Lebensraum typische Artenvielfalt festgestellt. Außerdem wurden Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse in den Schrebergärten am Rand des Planungsgebiets festgestellt.

Aus dieser Bestandserhebung lassen sich ökologisch hochwertige Bereiche ableiten, die bei einer städtebaulichen Entwicklung des Areals zu berücksichtigen sind. Diese sind in Anlage 1 als „Bestand: ökologisch hochwertige Strukturen“ dargestellt. Diese Bestände und die parkartige Landschaft stellen eine besondere Qualität des künftigen Baugebiets dar.

Klimaschutz

Die Stadt Biberach hat ambitionierte Klimaschutzziele, die im Rahmen des European Energy Awards weiterentwickelt werden und regelmäßig auf dem Prüfstand stehen. Mögliche CO₂ Einsparungen sollten in allen städtischen Handlungsfeldern genutzt werden.

So soll das Baugebiet Hirschberg zu einem CO₂-neutralen Baugebiet werden. Diese Neutralität bezieht sich hauptsächlich auf die Energieversorgung des Baugebiets. Der Städtebau soll die Voraussetzungen für einen geringen Energiebedarf und für die Versorgung der Häuser mit erneuerbaren Energien schaffen. Dies kann bspw. sein:

- die Kompaktheit der Gebäude (günstiges A/V – Verhältnis – Außenwandfläche zu Gebäudevolumen)
- die überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Südost bis Südwest)
- Dachformen, die den Einsatz der Solarenergie ermöglichen/erleichtern
- Konzentration des Geschosswohnungsbaus zur Erzielung einer hohen Wärmedichte und zur Ermöglichung einer Nahwärmeversorgung
- Schaffung einer Infrastruktur für Elektromobilität
- gute Anbindung an den Stadtlinienverkehr
- Bau attraktiver Fuß- und Radwege
-

Nach Festlegung eines städtebaulichen Ansatzes als Ergebnis des Workshopverfahrens wird parallel zur städtebaulichen Rahmenplanung in einer Machbarkeitsstudie untersucht, inwieweit und mit welchem Konzept ein Nahwärmenetz im Gebiet möglich ist.

2.3 Entwässerung und Boden

Eine Studie zur grundsätzlichen Erschließbarkeit zeigt auf, dass das „BG Hirschberg“ an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden kann. Das Regenwasser kann in gedrosselter Form (Retention) über einen neuen Regenwasserkanal in den Wolfentalbach abgeleitet werden. Sofern innerhalb des Plangebiets eine teilweise Versickerung möglich ist, können die Retentionseinrichtungen vor der Einleitung in den Wolfentalbach verkleinert werden.

Gemäß der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Landkreis und der Stadt Biberach wird das gesamte Areal abgeräumt und altlastenfrei an die Stadt übergeben. Mit Baugrunduntersuchungen wurde begonnen, um die zukünftige Bebaubarkeit sowie eine mögliche Retention von Oberflächenwasser zu klären. Durch insgesamt 12 Bohrungen und Rammsondierungen erfolgt die Erfassung der geologischen Bodenzusammensetzung, die Erkundung auf mögliche Altlasten, von Grundwasser sowie der Sickerfähigkeit des Bodens. Mit diesen Daten wird ein Baugrundgutachten erstellt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Bewertung im Hinblick auf eine optionale Geothermienutzung für die spätere Bebauung.

2.4 Bestehende Infrastruktureinrichtungen

Die mit der Stadt abgestimmten Erhebungen und Begutachtungen der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Wege, Abwasserkanäle, Strom-, Gas, Wasserleitungen, etc.) durch das Landratsamt empfehlen einen kompletten Rückbau aller baulichen Infrastrukturanlagen inkl. Parkdeck. Nicht eingeschlossen ist die Ziegelhausstraße bis zum Wendehammer, die für die zukünftige Erschließung genutzt werden kann. Darüber hinaus ist die Erschließung der Strahlenklinik und der geplanten Kindertagesstätte „Hirschberg“ sicher zu stellen.

2.5 Gebäudebestand

Gebäude und Schadstoffe

Die vorhandenen Gebäude auf dem Klinikareal wurden gutachterlich daraufhin betrachtet, ob im Hinblick auf den Gebäudezustand, die mögliche Schadstoffbelastung sowie die Gebäudestruktur eine wirtschaftliche Folgenutzung beim Erhalt der Gebäude möglich ist.

Die alten Klinikgebäude aus den 1900er- bis 1960er-Jahren oberhalb der Riedlinger Straße sind in ihrer Substanz verbraucht, mit Schadstoffen belastet und haben massive Brandschutzmängel. Sie scheiden für eine weitere Nutzung deshalb aus.

Die aktuell genutzten Klinikgebäude, überwiegend aus den 80er- und 90er-Jahren, wurden für die Restlaufzeit des Klinikbetriebs brandschutztechnisch ertüchtigt. Bei einer weiteren Nutzung sind ggf. weitere Anpassungen erforderlich. Auch das Risiko von Krankenhauskeimen in den Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden. Die Klinik ist ferner aufgrund ihrer Struktur für eine Wohnnutzung im üblichen Sinn nicht geeignet. Sonderformen des Wohnens (gemeinschaftliches Wohnen, Wohngruppen) wären grundsätzlich in einem Teil des Klinikgebäudes vorstellbar. Aufgrund der baulichen Mängel und Risiken, aber auch der Bindungen bei einem teilweisen Erhalt dieser Gebäude für die Gebietsentwicklung ist der komplette Rückbau der Klinikbauten vorgesehen.

Das Parkdeck ist in einem schlechten Zustand und soll zurückgebaut werden.

Erhalt von Bestandsgebäuden

Das Appartementhaus Riedlinger Straße 74, ist ein vermietetes Wohnhaus mit 14 Wohneinheiten, erbaut Anfang der 70er Jahre. Es ist in einem dem Alter angemessenen Zustand und kann wirtschaftlich weiter genutzt werden. Da es bezüglich der Versorgung an die Klinik angeschlossen ist, ist mit dem Rückbau der Klinik eine eigenständige Erschließung und Heizung herzustellen. Der Beschlussantrag 2 dieser Vorlage empfiehlt deshalb, das Gebäude zu erhalten und für Wohnzwecke, z.B. durch den WWB, zu nutzen.

Das Wohnheim (Hochhaus), Dinglinger Straße 52, mit 12 Nutzgeschossen und 1 Technik- und Dachgeschoss hat insgesamt 134 Wohneinheiten (67 Zimmer + 67 Büros / Arztzimmer), erbaut ab 1968. Das Gebäude weist eine klare Grundstruktur auf, die geeignet erscheint, es auf eine weitere Nutzung hin zu untersuchen. Durch z. B. das Zusammenlegen von zwei Zimmern zu einem Appartement könnten ohne größere bauliche Eingriffe kleine Wohneinheiten für junges Wohnen, studentisches Wohnen oder Personalwohnen geschaffen werden (siehe Regelgrundriss in der Anlage 3). Die Stadtverwaltung hat das Gebäude statisch voruntersuchen und den Zustand vorbewerten lassen. Die noch nicht abschließende Aussage - dafür bedarf es weiterer umfangreicher Untersuchungen nach entsprechender Beschlussfassung - lässt eine Sanierung und Weiternutzung technisch und wirtschaftlich möglich erscheinen. Voraussetzung in wirtschaftlicher Hinsicht wäre eine Entkernung und Befreiung von Schadstoffen durch den Landkreis. Der Landkreis ist vertraglich zum Rückbau verpflichtet.

Der Beschlussantrag 3 dieser Vorlage empfiehlt deshalb, weitere Untersuchungen durchzuführen. Auf Basis einer differenzierten Betrachtung kann dann entschieden werden, ob das Gebäude erhalten bleiben soll.

2.6 Geländemodellierung

Aufgrund der umfangreichen Abrissarbeiten, die weit in den Untergrund der Gebäude und Einrichtungen eingreifen, sowie der stark bewegten topographischen Situation, wird das freigeräumte Areal durch verschiedene Höhengniveaus gekennzeichnet sein, die durch Hangkanten, Böschungen und hochwertige Gehölzstrukturen gegliedert sein werden.

Dies wird im Rahmen der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Überlegungen eine besondere Chance aber auch Herausforderung sein.

2.7 Mobilität

Kfz-Verkehr

Laut Verkehrsprognose wird das Verkehrsaufkommen in der Ziegelhausstraße von 5300 Kfz/Tag (Analyse 2018) auf 3000 Kfz/Tag (Prognose 2035 inkl. Aufsiedlung) sinken, das bedeutet eine Reduzierung um 2300 Kfz/Tag. Durch das neue Wohngebiet werden 2500-3000 Kfz/Tag am Tag erwartet.

Ein Teil des zukünftigen Wohngebietes kann von Süden, der Riedlinger Straße aus angefahren werden. In der Gesamtbilanz wird sich damit das Verkehrsaufkommen in der Ziegelhausstraße, die dann den nördlichen Bereich des Areals erschließt, gegenüber der heutigen Situation verringern. Die Anbindung des südlichen Hirschberggeländes ist über einen Anschluss an die Riedlinger Straße entweder in Höhe des Kreisverkehrs (KV) Mittelbiberacher Steige oder in Höhe der Einmündung Steigmühlstraße möglich.

Eine Verbindung für den allgemeinen Kfz-Verkehr zwischen Riedlinger Straße und der Ziegelhausstraße durch das neue Wohnquartier wird nicht vorgesehen. Eine richtlinienkonforme Straßenverbindung von Süd nach Nord durch das Gebiet wäre mit erheblichen Geländeeinschnitten und hohem Kostenaufwand verbunden und nähme zusätzlich potentielle Bauflächen in Anspruch. Da leistungsfähige Anschlüsse im Norden und Süden möglich sind, sollte darauf verzichtet werden. Der Anschluss der Ziegelhausstraße wäre dann in Zukunft um ca. 40 % weniger als 2018 belastet. Eine für die Müllabfuhr und Sonderfahrzeuge nutzbare Wegeverbindung (minimaler Ausbau, starkes Gefälle), die auch im Falle einer Baustelle in den Zufahrtsstraßen als Umleitung genutzt werden kann, soll jedoch bei der Planung berücksichtigt werden.

ÖPNV

Es bestehen rund um das Baugebiet drei Bushaltestellen (altes Krankenhaus, Ziegelhausstraße und Minikreisel Gaisentalstraße). Für eine optimale Erschließung soll der Bus, so wie heute auch, in das neue Wohngebiet hinein und zur Ziegelhausstraße zurückfahren. Die aktuelle Situation wird damit nicht verändert.

Radfahrer und Fußgänger

Es soll eine engmaschige Anbindung der Rad- und Fußwege an die Umgebung erreicht werden. Im Übersichtsplan (Anlage 1) sind die entsprechenden Verbindungen dargestellt. Analog anderer Baugebiete wird im Baugebiet mindestens eine Tempo-30-Zone festgesetzt, sodass der Radfahrer im Wohngebiet auf den Straßen mitfährt. Separate Radwege im Gebiet sind damit nicht notwendig. Es ist mindestens eine Wegeverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des neuen Wohngebietes zu berücksichtigen. Die topographisch bedingten Höhenunterschiede sind eine besondere Herausforderung.

Parkierung

Im Zuge der städtebaulichen Planung ist aufzuzeigen, inwieweit dezentral angeordnete Quartiersgaragen, die mit zusätzlichen Mobilitätsangeboten verknüpft sein können, eine Lösungsoption darstellen. Mit diesem Ansatz kann der Erschließungsaufwand reduziert und Kosten bei den Mehrfamilienhäusern bzw. verdichtet gebauten Einfamilienhäusern

eingespart werden. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern ist das Parken am Haus vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel leitet sich aus der aktuellen städtischen Satzung ab.

2.8 Lärmvorbelastung

Im Norden ist mit der Nutzungsart oder mit der Bauweise Rücksicht auf das bestehende Misch- und Gewerbegebiet an der Ziegelhausstraße zu nehmen. Sowohl das westlich angrenzende Schwesternwohnheim als auch die Wohngemeinschaft der Lebenshilfe sind in Mischgebieten mit besonderen Auflagen errichtet worden.

Entlang der Riedlinger Straße und des Hangbereiches ist von hohen Lärmimmissionen auszugehen (vgl. Fortschreibung der Lärmaktionsplanung 3. Stufe). Auch hier sollten bei der städtebaulichen Planung entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden.

2.9 Richtgrößen und Nutzungsmix

Richtgrößen

Das Gebiet „Hirschberg“ ist im Wesentlichen als Wohngebiet mit einem breiten Fächer an Wohnungsangeboten vorgesehen. Die vorgesehene Struktur lehnt sich an die Gebiete „Neues Talfeld“ und „Hauderboschen“ an, wobei aufgrund der attraktiven und zentralen Lage eine etwas höhere Dichte angestrebt wird. Als Richtgröße für dieses Gebiet werden 40 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland angestrebt. Bei einem Flächenumgriff von ca. 8,3 ha Bruttobauland entspricht dies ca. 350 Wohneinheiten. Zum Vergleich: Die neuen Baugebiete Talfeld und Hauderboschen weisen ca. 25 - 35 WE/ha Bruttobauland auf.

⇒ Richtgröße: 350 Wohn- und Hauseinheiten im Gebiet (ohne Berücksichtigung der Wohnungen im „Hochhaus“).

Mit Blick auf den demographischen Wandel (Singularisierung, Alterung) gewinnt die Wohnung im Mehrfamilienhaus an Bedeutung. Wichtig ist hier ein breiter Mix an unterschiedlichen Qualitäts- und Preisangeboten, Eigentum und Miete. Auch neue Wohnmodelle wie z. B. Bauherrengruppen könnten nachgefragt werden. Für die städtebauliche Rahmenplanung ist eine differenzierte Aufteilung noch nicht notwendig, als Hintergrundinformation sollte dieser breite Mix hinterlegt sein.

⇒ Richtgröße Anteil Mehrfamilienhausbau: 30 % Bruttobaufläche bzw. ca. 220 Wohneinheiten (bei 87,5 Wohneinheiten/ha Bruttobaufläche, ohne Berücksichtigung der Wohnungen im „Hochhaus“).

Die attraktive Südwestausrichtung und teilweise Hanglage bieten sich für eine terrassenartige Bebauung mit Bungalows, Gartenhof- und Atriumhäusern an. Diese Wohnform eignet sich bei eingeschossiger Bauweise besonders für Menschen mit Handicap und ältere Haushalte. Ergänzend sind Ketten-, Reihen- und Doppelhäuser preiswerte Möglichkeiten für Familien, auf kleinem Grundstück in kompakten Gebäuden zu wohnen.

⇒ Richtgröße Einfamilienhaus kompakt (Reihen-, Ketten-, Gartenhof-, Atriumhaus, Bungalow etc.): 35 % Bruttobaufläche bzw. ca. 70 Hauseinheiten (bei 24 Hauseinheiten/ha Bruttobaufläche).

Das freistehende Einfamilienhaus ist nach wie vor stark nachgefragt und insbesondere für Familien sehr attraktiv. Um eine differenzierte Durchmischung im Wohnquartier zu erreichen, sollen 35 % der Bruttobaufläche für diese Wohnform reserviert werden

- ⇒ Richtgröße Anteil freistehendes Einfamilienhaus: 35 % Bruttobaufläche bzw. ca. 35 Hauseinheiten (bei 12 Hauseinheiten/ha Bruttobaufläche).

Nutzungsmix

Das Wohnen bildet den Nutzungsschwerpunkt im Gebiet.

Die zentrale Lage des Gebietes, das gute Nahversorgungsangebot sowie die soziale Infrastruktur in der Nachbarschaft erlauben es, im Gebiet auf ein Nahversorgungszentrum mit privaten und öffentlichen Versorgungsangeboten zu verzichten. Dennoch sollte die Option bestehen, an einem zentralen Punkt, angedockt an einen attraktiven Freiraum bzw. Quartierstreiff, gewerbliche und Dienstleistungsangebote zu machen.

2.10 Öffentlicher Raum

Die vorhandene, reich strukturierte und ökologisch hochwertige Grünstruktur sowie die besondere topographische Situation sind ein entscheidendes Qualitäts- und Identitätsmerkmal des Gebietes. Diese Ressourcen bieten große Potentiale für die Freiraumgestaltung, die als Stärken herauszuarbeiten sind. Damit bestehen große Chancen, attraktive, quartiersbezogene Freiräume, Wege und Plätze zu gestalten. Zugleich soll eine kleinräumige Vernetzung zu den benachbarten Quartieren sichergestellt werden.

2.11 Zusammenfassung der Planungsvorgaben

Bei der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für das Gebiet „Hirschberg“ sind von den Planungsbüros folgende städtebauliche und programmatische Vorgaben und Ziele zu berücksichtigen:

- **weitestgehender Erhalt der Vegetationsstrukturen (Plan in Anlage 1)**
- **getrennte Zufahrten über Ziegelhausstraße (Nord) und Riedlinger Str. (Süd) (Plan in Anlage 1)**
- **keine Durchbindung der Erschließungsstraße**
- **enge Vernetzung der Geh- und Radwege mit der Nachbarschaft (Plan in Anlage 1)**
- **Stadtquartier in höherer Dichte (40 WE/Bruttobauland) -> ca. 350 WE/HE**
- **Mischung Mehrfamilienhaus 30 %, Einfamilienhaus kompakt 35 %, Einfamilienhaus locker 35 % des Bruttobaulandes**
 - **d.h. ca. 220 Wohneinheiten in Geschossbauten (ohne evtl. mögliche Wohnungen im „Hochhaus“)**
 - **70 Hauseinheiten als kompakte Einfamilienhäuser**
 - **35 freistehende Einfamilienhäuser**
- **CO₂ neutrales Wohngebiet (< KfW 55 Standard, Nutzung PV, NW-Netz etc.)**
- **autoverkehrsarmeres Gebiet, dezentrale Quartiersgaragen (nicht bei EFH)**
- **Erhalt, Sanierung und Umnutzung Dinglinger Straße 52 „Wohnheim - Hochhaus“**
- **Erhalt, Sanierung Appartementhaus Riedlinger Straße 74**

3. Kooperativer Planungsworkshop

3.1 Verfahren

Es wird ein kooperativer Planungsworkshop unter Einbindung von drei erfahrenen Planungsbüros vorgeschlagen. Ziel dieses Entwurfsprozesses ist das Sammeln und Diskutieren unterschiedlicher Ideen. Mit der Einbindung von mehreren Planungsbüros wird ein hohes Maß an Kreativität eingesetzt, um im diskursiven Prozess die beste von vielen möglichen Lösungen herauszuarbeiten.

Zugleich soll auf diesem Weg das breite Spektrum der unterschiedlichen Interessen und Meinungen zur Gebietsentwicklung in einen transparenten Diskurs eingebunden werden. Auch der interessierten Öffentlichkeit und den Anliegern wird mit diesem Verfahren die Möglichkeit gegeben, sich in die Planung einzubringen. Weitere Erläuterungen dazu erfolgen in der Sitzung (siehe hierzu auch Anlage 2).

3.2 Auswahl Planungsbüros

Die vorgeschlagenen Büros sind gezielt ausgewählt. Ein Büro ist in BW seit vielen Jahren für überzeugende städtebauliche Entwicklungen bekannt (Hähnig/Gemmeke, Tübingen), ein jüngeres Büro steht für innovative städtebauliche Ansätze (City Förster, Hannover), ein weiteres Büro steht für internationale Erfahrung im Städtebau, bearbeitet aber auch kleinere Aufgaben in Deutschland, vergleichbar dem Gebiet „Hirschberg“ (gmp, Berlin). Die Planungsbüros haben, unter dem Vorbehalt der Entscheidung des Gemeinderates, ihr grundsätzliches Interesse an der Teilnahme signalisiert.

3.3 Experten- und Beratergremium

Experten mit Stimmrecht (8 Personen)

Das Expertengremium, das den Workshop begleitet, setzt sich aus Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern und Fachleuten der Wohnungswirtschaft zusammen. Folgende Zusammensetzung wird vorgeschlagen:

Frau Professor Burgstaller, Herr Professor Theilig, Herr Architekt Huber (Mitglieder des Gestaltungsbeirates Biberach), Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Kaiser (Büro silands, Ulm), Baubürgermeister Kuhlmann, Erster Bürgermeister Miller sowie zwei Vertreter der Wohnungswirtschaft (Geschäftsführer einer Wohnungsbaugenossenschaft und eines Bauträgers aus der Region).

Beobachter /Berater (17 Personen)

Die Beobachter und Berater bringen sich aktiv in die Diskussion ein. Das Expertengremium ist aufgefordert, die Anregungen und Fragen aus dieser Gruppe in den Entscheidungsprozess einzubinden.

Die Gruppe setzt sich aus 10 Bürgerinnen und Bürgern, zufällig gelost aus einer Gruppe der Nachbarschaft und einer Gruppe der allgemeinen Öffentlichkeit, jeweils einem Vertreter der Gemeinderatsgruppierungen sowie Oberbürgermeister Zeidler zusammen.

Sachverständiger Berater (3 Personen)

Frau Emmel, Leiterin Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Herr Adler, Leiter Stadtplanungsamt, Herr Münsch, Leiter Tiefbauamt

Moderation

Herr Prof. Künzel (Mitglied des Gestaltungsbeirates Biberach).

Damit wären bei den Kolloquien ca. 30 Personen beteiligt, zuzüglich der Vertreter der Planungsbüros. Ergänzend werden Vertreter der Presse eingeladen.

Wenn es die Pandemiesituation zulässt, sollen weitere Beobachter den Verlauf der Sitzungen mitverfolgen können. Die mögliche Anzahl hängt von der gewählten Räumlichkeit ab. Wenn die Kolloquien in der Gigelberghalle stattfinden, können die weiteren Beobachter auf der Galerie Platz nehmen.

3.4 Ablauf (siehe hierzu Anlage 2)

Kolloquium 1

Beim ersten Kolloquium stellen die drei Planungsbüros jeweils getrennt ihre ersten Ideen für das Gebiet Hirschberg vor. Aus dem Gesamtgremium heraus können Verständnisfragen gestellt, Anregungen und kritische Anmerkungen gemacht werden. Ziel ist es, in dieser ersten Stufe die Grundidee der Planungsbüros zu verstehen und aus Sicht der fachlichen Expertise bzw. der lokalen Kenntnis heraus zu kommentieren. Was die Büros mit diesen Anmerkungen machen, bleibt ihnen überlassen. Der Verlauf der Diskussion wird protokolliert und allen Beteiligten zur Verfügung gestellt. Die Vertreter der Planungsbüros können in diesem ersten Kolloquium die Vorstellung der anderen Büros mitverfolgen, auch die sich daran anschließende Diskussion. Hiermit werden weitere Impulse für die Entwurfsbearbeitung generiert. Pro Arbeit wird ca. 1 Stunde Vorstellung und Beratung kalkuliert.

Kolloquium 2

Nach einer Überarbeitungsphase stellen die Planungsbüros ihre überarbeiteten Vorentwürfe vor. Daran schließt sich der Austausch mit dem Gremium an. Auch hier werden Verständnisfragen gestellt, Anregungen und kritische Anmerkungen gemacht. Der Verlauf der Diskussion wird protokolliert und allen Beteiligten zur Verfügung gestellt.

In dieser zweiten Stufe hören die Vertreter der Planungsbüros nur die Kommentare zu ihren Vorschlägen. Die Inhalte und die Diskussion zu den anderen Beiträgen sind für sie nicht zugänglich.

Im Anschluss an die Diskussion der drei Beiträge werden in enger Abstimmung mit dem Expertengremium und dem Beraterkreis zwei Ansätze ausgewählt, die in der Folge weiter zu bearbeiten sind.

Einbindung Gemeinderat

Die von den Planungsbüros zum zweiten Kolloquium überarbeiteten Lösungen und die im Kolloquium erfolgte Auswahl von zwei Lösungsansätzen werden dem Bauausschuss/Gemeinderat vorgestellt. Er entscheidet über die Freigabe von zwei Lösungsansätzen, die weiter ausgearbeitet werden sollen. Das Gremium kann auch abweichend von der Beschlussempfehlung des Expertengremiums und der Beobachter entscheiden.

Jurysitzung

Zum Abschluss des Workshopverfahrens werden die verbliebenen beiden Beiträge nach einer erneuten Überarbeitungsphase der Expertengruppe und den Beobachtern ohne Teilnahme der Planungsbüros vorgelegt. Die Vertreter der Planungsbüros treten nicht mehr in Erscheinung, um die Jury durch die Art ihrer Präsentation nicht zu beeinflussen.

Die Beiträge werden gemeinschaftlich diskutiert, schließlich durch das Expertengremium unter Nutzung des Stimmrechtes in eine Reihenfolge gebracht. Ziel ist es, einen Beitrag zu identifizieren, der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung sein soll.

Dieses Ergebnis wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt, der final entscheidet, ob er dem Votum des Expertengremiums folgt oder eine andere Reihenfolge vorzieht,

4. Finanzierung und weiteres Vorgehen

Finanzierung

Für die Durchführung des Verfahrens ist folgendes Budget (brutto) geplant:

Bearbeitungshonorare der Planungsbüros:	120.000 €
Honorare der Mitglieder des Expertengremiums (ohne städtische Vertreter):	18.000 €
Honorar des Moderators:	7.000 €
Sonstige Kosten (Raum, Technik, etc.)	3.000 €

Die notwendigen Finanzmittel in der Gesamthöhe von 148.000 € (brutto) stehen unter der Kostenstelle 61 100 000, Sachkonto 42 71 660 beim Stadtplanungsamt bereit.

Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des Workshopverfahrens sind folgende Arbeitsschritte geplant. Die angegebenen Zeitfenster beziehen sich auf einen optimalen, ungestörten Ablauf:

- Ausarbeitung städtebaulicher Rahmenplanung (2022)
- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (2022/23)
- Planung der Erschließungs- und Grünanlagen (2022/23)
- Fixierung der Vergabe Modalitäten und Durchführung der Vergabe (2023)
- Bau der Erschließungs- und Grünanlagen (2023/24)
- Baubeginn Hochbau ab Frühsommer 2024

Das Landratsamt beginnt im Herbst dieses Jahres mit den Abrissarbeiten, die voraussichtlich bis Ende 2022 andauern werden.

Christian Kuhlmann
Baubürgermeister

Anlage_1_Planungsvorgaben_Hirschberg_Workshop
Anlage_2_Hirschberg_WS_Verfahren_Ablauf_21_04_16
Anlage_3_Regelgrundriss_Wohnheim