BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/046/2024**

STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in:	Lars Kullick

Städtebaulicher Wettbewerb Markgrafen- / Postareal - Auslobung

Anlagen:
1 Auslobungsunterlagen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.04.2024	öffentlich	Beschluss

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Wettbewerb auf Grundlage der in Anlage 1 erstellten Auslobungsunterlagen durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Bearbeitungshonorare 36 T€ und Preisgelder in Höhe von 81 T€			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Kostenschätzung Wettbewerbsdurchführung, Preisgeldern und Nebenkosten sowie Erstellung städtebaulicher Rahmenplan in Höhe von ca. 290 T€ (brutto, gerundet) Zunächst Auslage der Gesamtkosten, Kosten abzüglich der Städtebauförderung von 60 v.H. der förderfähigen Kosten			
Haushaltsmittel vorhanden	PSK 511101.0961005-0213 und ergänzend 511101.5271930 (Übertragung der Haushaltsmittelreste notwendig)			
Folgekosten	Eigene Personal- und Aufwandskosten. Auftragsversprechen für die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans ist berücksichtigt.			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Bereich des Markgrafen- und Postareals befindet sich in sehr zentraler Lage und bildet einen der wichtigsten Übergänge zur historischen Altstadt. Neben den bestehenden Nutzungen bestehen ein weiterer hoher Bedarf an unterzubringenden unterschiedlichen Nutzungen und Strukturen. In einem städtebaulichen Wettbewerb sollen unterschiedliche Ideen entwickelt werden, wie eine städtebaulich geordnete und qualitative Entwicklung des Bereiches mit hoher Aufenthaltsqualität und Stärkung der Innenstadt stattfinden kann.

II. Sachvortrag

Lage und Bedeutung

Das Wettbewerbsgebiet liegt an der wichtigen Verbindungsachse vom Bahnhof über die Bahnhofstraße und Ludwigstraße zur Altstadt und bildet damit den östlichen Eingang in den historischen Ortskern mit dem Martin-Luther-Platz und Königsplatz.
Das Gebiet wird zu allen Seiten hin vom Straßenraum eingefasst. Im Norden und Osten verläuft die Bundesstraße 2 (Ludwigstraße), im Süden die Eisentrautstraße und im Westen die Bundesstraße 466, die gleichzeitig die südliche Ringstraße um die Altstadt herum bildet. Östlich des Wettbewerbsgebiets schließt sich das Areal des Alten Friedhofs an sowie im Südosten der Eingang zum weitläufigen Stadtpark.

Ausgangssituation

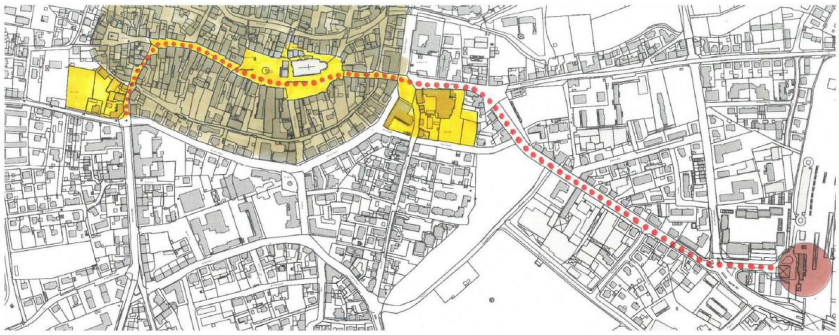
Der Ort ist seit langer Zeit geprägt durch das Markgrafenareal, einer Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudeteilen der Stadtverwaltung, dem Markgrafensaal als wichtige Kulturstätte, vereinzelten privaten Nutzungen und einem großflächigen Parkplatz.
Das westlich gelegene Postgelände verfügt nach dem Auszug des DHL-Paketzentrums noch über eine DHL-Filiale, einem Telekommunikationsknoten und einigen Zwischennutzungen. In Gesprächen mit dem Telekommunikationsunternehmen wurde deutlich, dass der zentrale Knotenpunkt nicht im Gebäude verbleiben, jedoch im Bereich der Stadtparkstraße untergebracht werden muss, was die Chancen der Entwicklungen des Postareals deutlich verbessert.

Planungsrechtlich werden im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan für das ehem. Postamt die bestehenden Nutzungen dargestellt bzw. festgesetzt.
Angrenzende Flächen werden im Wettbewerbsgebiet mit angeschnitten, um die Übergänge in die Planung vom Grundsatz her mit zu betrachten.
Die örtlichen Rahmenbedingungen sind in der Anlage ausführlich beschrieben.

Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Primäres städtebauliches Ziel ist es, an einer so zentralen Stelle im Stadtgefüge einen urbanen und attraktiven Stadtraum als Eingang in die Altstadt zu schaffen, der seiner Lage gerecht wird und durch Frequentierung die Innenstadt belebt. Der Planungs- und Bauausschuss bzw. der Stadtrat haben sich in der Vergangenheit immer wieder mit dem Standort auseinandergesetzt.
Einen sehr wichtigen Aspekt spielt dabei die besondere Lage im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bahnhofstraße (Eingang vom Bahnhof) und dem östlichen Stadteingang in die Altstadt und der Weiterführung auf den Martin-Luther-Platz sowie die Entwicklung der östlichen Altstadt im Bereich der Zöllnertorstraße („Goldschlägerhof“).

Aufwertung der Achse Bahnhof - Innenstadt

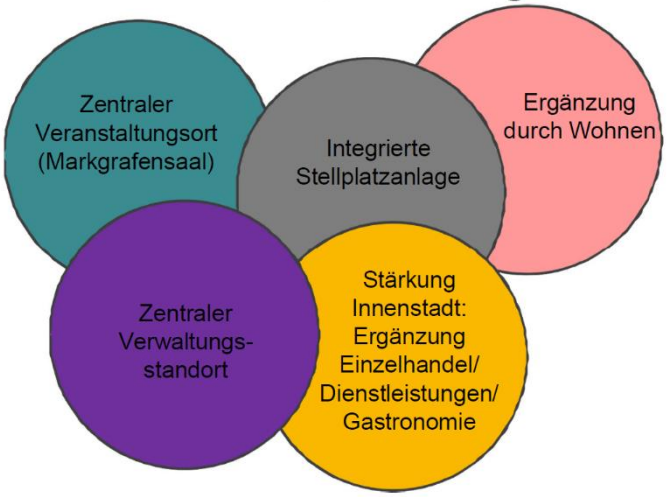


Bei der Festlegung des Sanierungsgebiets Bahnhofstraße auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und der damit zusammenhängenden Städtebauförderung durch Bund und Freistaat Bayern wurden folgende verbindliche Ziele beschlossen:

- Städtebauliche Neuordnung des Markfragen- und Postareals
- Nutzungsmix aus zentraler Verwaltung, Kultur (Kulturstätte mit Markgrafensaal), Einzelhandel und ergänzendem Wohnen
- Schaffung von klaren Raumkanten, Freiräumen, Wegebeziehungen, Berücksichtigung von Verkehr, ÖPNV und Parken. Aus heutiger Sicht ist die Berücksichtigung von ergänzenden Dienstleistungen und Gastronomie, Hotel wichtig für die Kultur als auch zur Belebung des Quartiers und der Innenstadt

Sanierungsgebiet Bahnhofstraße

Städtebauliche Ziele – ISEK: Nutzungsmix



Aus dem 2019 beschlossenen Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept ergaben sich sinnvolle ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit Größen von min. 400 m², die als Ergänzung für die kleinteilige Struktur in der Altstadt aufwerten können. Ebenfalls wurde der Bedarf für ein Hotel aufgezeigt. Die Verbindung zur Kultur, und dem historischen Stadtkern können dabei den Tourismus in der Stadt fördern und auch zur Stabilisierung des Einzelhandels sowie der Nutzungen in der Innenstadt wirkungsvoll beitragen und gleichzeitig das Quartier beleben.
Die einzelnen Beschreibungen zur Aufgabenstellung sind in der Anlage auf den Seiten 32 ff. ausgeführt.
Einer der wichtigsten Schritte in der Entwicklung des Bereiches liegt im 2015 / 2016 erfolgten Erwerb des Postareals durch die Stadt Schwabach. Wesentlich hierbei war die Kontinuität der Entwicklungsabsichten in dem gesamten Bereich.

Ablauf des Wettbewerbs

Auf Grund der anstehenden Sanierung eines Brandschadens sowie einem Umbau des Postgebäudes, soll in einem sehr ehrgeizigen zeitlichen Rahmen ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden, zu dem zwölf Planungsbüros aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Freiraumplanung eingeladen werden. Ziel ist es, in Wettbewerbsform unterschiedliche Entwurfsansätze präsentiert zu bekommen. Der Bereich des Luitpoldplatzes / Ludwigstraße / Südliche Ringstraße / Stadtparkstraße soll dabei als Vertiefungsbereich betrachtet werden, um die wichtigen Übergänge zwischen öffentlichem Raum, Eingängen und die Anbindung des Saals aufzuzeigen.
Unterstützung in der Wettbewerbsbetreuung erfolgt durch das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner, Würzburg.

Wie in einem Wettbewerb üblich (Richtlinien für die Durchführung von Planungswettbewerben und entsprechender Kontrolle durch die Architektenkammer), werden dabei für die besten drei Arbeiten Preise verliehen, weitere Arbeiten können mit einer Anerkennung versehen werden. Als Auftragsversprechen wird die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans gegeben, so dass es sich bei der Wettbewerbsform um einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb handelt. Dieser ist nicht zu verwechseln mit einem hochbaulichem Realisierungswettbewerb, bei dem das Realisierungsversprechen kein weiterer Planungsschritt, sondern die Umsetzung der Baumaßnahmen mit sich bringt.
In ersten Schritten wurden die Grundlagen und Ziele aus den verschiedenen Bereichen zusammengetragen und in zwei Workshops mit Vertretern der Verwaltung und der Stadtratsfraktionen diskutiert.

Der in der Anlage beigefügte Auslobungstext ist das Ergebnis der Preisrichtervorbesprechung am 20.03.2024, bei dem Vertreter der Stadtratsfraktionen, der Stadtverwaltung, des Preisgerichts und weitere Fachleute mitgewirkt haben. Mit Beschlussfassung in diesem Planungs- und Bauausschuss soll das Wettbewerbsverfahren bereits am 19.04.2024 beginnen. Die Bearbeitungszeit ist bis zum 24.06.2024 vorgesehen. Nach der fachlichen Beurteilung der anonymisierten Arbeiten durch das Preisgericht findet die Preisverleihung am 26.07.2024 statt und im Anschluss die öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten.

Ausblick zum Umgang mit den Wettbewerbsergebnissen

Im Wettbewerb werden zunächst unterschiedliche Ideen entwickelt. Mit einem Preisträger soll auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden (Auftragsversprechen einer Planung, nicht der Realisierung), der u.a. die Grundlage für Entscheidungen zur abschnittsweisen Umsetzung, Fördermittel, Anpassung des Planungsrechts (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) bildet. Dies ist wichtig, damit jede weitere Entscheidung zielgerichtet erfolgen kann, ohne den Blick für das Ganze zu verlieren. In diesem Prozess soll auch die Öffentlichkeit eingebunden werden.

III. Kosten

Der Wettbewerb ist mit Kosten in Höhe von rund 290.000 € (brutto) veranschlagt inkl. dem Auftragsversprechen zur Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans.
Die Kosten sind grundsätzlich förderfähig im Rahmen der Städtebauförderung mit einer Förderhöhe von 60 v.H.

IV. Klimaschutz

Belange des Klimaschutzes sind Bestandteil des Auslobungstextes. Im Bestand sind die Flächen fast vollständig versiegelt.