



Beschlussvorlage (Nr. 2019-0046)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	25.03.2019

TOP:

Investorenauswahlverfahren Innenentwicklungsmaßnahme „Am Schrankenbuckel“
- Abschluss des Auswahlverfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Beitrag der ArGe als Sieger des Wettbewerbsverfahrens.

Er beschließt in weitere Vertragsverhandlungen (Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag und städtebaulicher Vertrag) einzutreten.

Die Bieter werden über das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens informiert.

Sachverhalt:

Zum Auswahlverfahren, seiner Durchführung und der einzelnen Verfahrensschritte

Die Gemeinde Brühl hat im Juli 2017 für das ca. 3,4 ha große, gemeindeeigene innerörtlich gelegene Gelände „Am Schrankenbuckel“ im Rahmen der Auslobung eines 2-stufigen Investorenauswahlverfahrens den Grundstein für die Innenentwicklungsmaßnahme „Am Schrankenbuckel“ gelegt. Die bestehenden Nutzungen sollen in den Sportpark-Süd ausgliedert werden. Auf den frei werdenden Flächen soll insbesondere Wohnnutzung mit einem Angebotsmix für unterschiedliche Nutzergruppen, einer Vielfalt von Frei- und Grünflächen und einer optisch autofreien Verkehrskonzeption geschaffen werden.

Ziel des Verfahrens war die Vorbereitung des Grundstücksverkaufs an einen Vorhabenträger/Investor. Die Grundlagen der Auswahlentscheidung bildeten das einzureichende städtebauliche Konzept sowie die Gesamtwirtschaftlichkeit des Beitrages.

In der ersten Phase wurden 5 Interessensanträge eingereicht. Alle Bewerber erfüllten die Kriterien und wurden zur Abgabe eines Wettbewerbsbeitrages bis zum 16.04. 2018 zugelassen. Nach erfolgter Vorprüfung wurde durch den ATU in seiner Sitzung am 09. Juli 2018 die Präsentation von 4 der 5 Beiträge bestätigt. Bewerber „5“ konnte nicht alle Kriterien erfüllen und schied daher aus.

Die Bewerber stellten daraufhin am 21. Juli 2018 ihre Wettbewerbsbeiträge im Ausschussgremium vor. Da an den einzelnen Beiträgen bedingt durch lokale Fachkenntnisse und kommunalpolitische Entwicklungstendenzen (Kita-Standortfrage und ggfls. Integration von mietpreisgebundenem Wohnungsbau, etc.) individuelle

Optimierungsmöglichkeiten gesehen wurden, erfolgte im Zeitraum August bis Oktober eine Überarbeitungsphase der Wettbewerbsbeiträge.

Die hohe Qualität der überarbeiteten Beiträge veranlasste im Weiteren dazu in erste Abstimmungsgespräche mit den vorderen 3 Bewerbern einzutreten.

Die beste Lösung des Wettbewerbsverfahrens wurde letztlich in der Kombination aus zwei Bieterbeiträgen, dem der FWD Hausbau GmbH und der Conceptaplan Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG erkannt. Beide Bewerber haben sich daraufhin bereiterklärt im Rahmen einer ArGe den zusammengeführten Gesamtbeitrag umzusetzen.

Nachdem Anfang 2019 in mehreren Gesprächen mit der ArGe letzte entwurfsrelevante Themen und wesentliche Rahmenbedingungen zur weiteren Abwicklung und Umsetzung abgestimmt wurden, soll nunmehr das Wettbewerbsverfahren mit heutigem Beschluss zum Abschluss geführt werden.

Die bisherigen Ergebnisse wurden in einer gegenseitigen Absichtserklärung (Letter of Intend) festgehalten, welche der Gemeinderat in seiner (nicht öffentlichen) Sitzung am 25.02.2019 mit deutlicher Mehrheit beschloss und welche nunmehr in entsprechende Verträge überführt werden.

Entscheidungsbegründung, Städtebau und Wirtschaftlichkeit

Der zusammengeführte Wettbewerbsbeitrag der ArGe Schrankenbuckel zeichnet sich durch eine hohe städtebauliche Qualität aus. Der robuste Entwurf sichert eine flexible Umsetzung räumlich differenzierter Quartiere mit ausformulierbaren Dichten, sowie einer zeitlich gestaffelten Realisierungsabfolge.

Aus der Zusammenführung der beiden städtebaulichen Konzepte (von FWD und CCP) und durch die Beteiligung der beiden Architekten sowie Landschaftsarchitekten entsteht ein vielfältiger Stadtraum mit identitätsstiftenden, eindeutigen Adressbildungen, sowie einer breiten modernen architektonischen Formensprache. Die klare Zonierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen, die Durchmischung der Nutzungen sowie die dezentrale Erschließung schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Daneben zeichnet sich der Beitrag durch seine hohe Wirtschaftlichkeit aus. Neben dem auf die bauliche Ausnutzbarkeit bezogenen Kaufpreis, konnten die Erbbaurechtsregelungen optimiert werden. Zudem verringern langfristige Vereinbarungen das Folgekostenrisiko für die Gemeinde Brühl.

Alle Wettbewerbsteilnehmer haben sich intensiv mit der Aufgabenstellung und dem „Ort“ auseinandergesetzt, sodass in Summe qualitativ hochwertige Beiträge entwickelt wurden. Sie zeichnen sich durchgängig durch ein eigenständiges, vielschichtiges Gesamtkonzept aus.

Mittels spezifischer Eigenheiten – sei es durch das gewählte Erschließungssystem, die Positionierung oder Ausformulierung der Gebäude (und ggf. von Sonderwohnformen) oder aber durch die gewählte Freiraumstruktur, deren Gestaltung und (Be-)Nutzbarkeit – wurden der Ausloberin sehr individuelle städtebauliche Entwürfe eingereicht.

Die Entwürfe gehen unterschiedlich, aber umsetzungsorientiert auf die jeweiligen Einzelthemen ein. Sie unterscheiden sich im Umgang mit Flächen- bzw. Grundstückszuweisungen, wie Baufelder zu platzieren sind und welche Dimensionierung der Baukörper die angemessene ist. Bereits im gewählten Erschließungssystem werden verschiedene Ansätze verfolgt. Erfolgt die äußere Anbindung zentral oder dezentral? Um das Gebiet möglichst autoarm zu halten, werden Tiefgaragen vorgehalten. Auch hier gibt es unterschiedliche Lösungen; von einer großen Quartiersgarage über mehrere Tiefgaragen, die z.T. baufeldbezogen den ruhenden Verkehr aufnehmen. Grundsätzlich nutzen hierbei alle Arbeiten die Höhensituation des Bestandes aus. Die Straßen „Am Schrankenbuckel“ und „Germaniastraße“ liegen deutlich höher als die Geländeoberkante

des Gebietes. Neben dem Untergeschoss/ TG musste daher auch mit dem geplanten Hochbau ein eigenes Höhenkonzept (Staffelung) entwickelt werden, um sich im Bestand einzufügen.

Für die innere Erschließung werden von den Teilnehmern verschiedene Systeme und Wegenetze vorgeschlagen. Dabei orientiert sich die Dimensionierung der Anlagen an den zu erwartenden bzw. gewünschten Nutzungen. Eine Anfahrbarkeit an die Gebäude sollte trotz der Zielstellung, ein autofreies Quartier zu entwickeln, gegeben sein; insbesondere für Gelb- und Blauverkehre, aber auch um Möglichkeiten für Lieferung/ Umzug oder andere notwendige Fahrten zu schaffen. In den Arbeiten kann die Hierarchie der Verkehrs- und Freianlagen gut abgelesen werden; welche Wegenetze sind ausschließlich für Fußgänger oder Radfahrer vorgehalten; wo wären auch motorisierte Verkehre realisierbar.

Die Freiraumkonzepte unterscheiden sich hinsichtlich Art, Gestaltung, Vielfalt und Nutzung. Generell werden öffentliche Freiräume geschaffen und mit verschiedenen Nutzungen und unterschiedlicher Intensität bespielt. Gut erkennbar ist die geplante Zuweisung der Freiflächen, und damit, ob es sich um öffentliche, halböffentliche oder private Anlagen handelt.

Im Hochbau wählen alle Wettbewerbsbeiträge einen Mix aus verschiedenen Bauformen und Wohnungstypen. In Kombination mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird ein breites Spektrum künftiger Bewohner angesprochen. Von untergeordnetem Umfang ist der Einzel-, Doppel- und Reihenhausektor ausgebildet, den Großteil bildet der Geschosswohnungsbau in Mehrfamilienhäusern.

Hinsichtlich der gewählten baulichen Dichte können die Vorgaben zu GRZ und GFZ oftmals nur unter Bezugnahme der Gesamtfläche des Gebietes erreicht werden. Ein hoher Anspruch an Funktionalität und Effizienz ist erkennbar. Generell sind die Entwürfe aber robust genug um Anpassungen vorzunehmen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeit wurden die Angebote auf Kriterien wie Grundstückskaufpreis, Erbbauregelungen, Leistungen des Bieters, resultierende Folgekosten, bis hin zu weiteren Bedingungen (Kaufpreisfälligkeiten, etc.) geprüft.

In der weiteren Überarbeitungsphase wurde die ArGe Schrankenbuckel (CCP und FWD) gebildet und durch diese ein kombinierter Entwurf und gemeinsames Kaufpreisangebot eingereicht.

Eckzahlen des Entwurfs

ca. 380 Wohneinheiten, vielfältiger Wohnungsmix (Mehrgeschosswohnungen, Haus im Haus, Maisonette, Doppelhäuser, Reihenhäuser)

„Seniorenzentrum“ mit: (öffentlicher) Quartierstreff, Sozialstation, Tagespflege, Wohngruppen

Zentraler begrünter Quartiersplatz, separate Plätze in den Wohnhöfen

Erschließungsring

4 Tiefgaragen mit ca. 440 Stellplätzen, dezentrale organisierte Zufahrten

ca. 74 öffentliche Besucherstellplätze im Quartier + weitere ca. 16 öffentliche Stellplätze an „Am Schrankenbuckel“

Anlage

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss