



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 09.12.2010 Nr. 4.1 der TO			öffentlich	
			Vorlagen-Nr.: FB 3/342/2010	
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten		Datum:	01.12.2010
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	09.12.2010		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Mühlenstraße - B235" - Nachtragsvorlage

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfs des Büros Meyer Architekten einen Vorentwurf für den Bebauungsplan "Mühlenstraße / B 235" auszuarbeiten. Für ihn soll das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die mit einem Preis bedachten Entwürfe des Architektenwettbewerbs für die Leistungssporthalle sind von Herrn Schopmeyer in der vergangenen APS-Sitzung aufgezeigt worden (vgl. auch Übersichtsgrafiken im Anhang). Anschließend sind alle Entwürfe vom 11.- 29.10.2010 für knapp drei Wochen im Foyer ausgestellt worden.

zum planerischen Konzept:

Das Wettbewerbs-Preisgericht hat die Arbeit des Büros Meyer Architekten mit dem 1. Preis ausgezeichnet, da es sowohl im eigentlichen Gebäudeentwurf als auch in seiner städtebaulichen Orientierung zum Umfeld am besten überzeugen konnte (vgl. angehängtes Juryprotokoll, Anlage 1). Der Wirtschaftlichkeitsvergleich (Gantert+Wiemeler Ingenieurplanung, s. Anlage 3) der drei prämierten Entwürfe lässt erwarten, dass der des Büros Meyer Architekten (mit Index = 100 angesetzt) sowohl hinsichtlich der Bau-, als auch der Betriebskosten die günstigste Lösung sein wird:

1. Preis	2. Preis	3. Preis
Meyer	Seiler / Rüdiger	Bohr / Heine

Bauwerkkosten¹

• gem. Basis Gebäudekennwerte	100	119	134
• gem. Basis Bauteilkosten	100	104	118

Baunutzungskosten²

• Heizenergiebedarf	100	113	126
• Reinigung Innenflächen	100	109	123
• Reinigung Fensterflächen	100	71	113
• Reinigung Dachflächen	100	140	168

Da der Entwurf des Büros Meyer Architekten somit absehbar der Wirtschaftlichste ist, soll auf seiner Grundlage der Vorentwurf zum Bebauungsplan "Mühlenstraße / B 235" erstellt werden, der bspw. die entsprechenden Baufenster, -höhen sowie Nutzungsverteilungen und ihre Erschließung vorgibt.

Das Preisgericht hat in seiner Entscheidung darauf hingewiesen, dass noch ein gewisser Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der Fassadenmaterialien bestehe, auch überzeuge die Dimension des nördlich angrenzenden Geschäftshauses städtebaulich nicht. Die Erschließung der Wohnhäuser im Süden sei im Entwurf nur über den unteren Teil der Janackerstiege möglich. Daher sollen mit dem Architekten diese Punkte erörtert werden und ggfs. mit in den Bebauungsplan-Vorentwurf einfließen.

zu den **Bau- und Bewirtschaftungskosten** (s. Anlage 2)

Nach den Sportstättenförderrichtlinien würden die hälftigen **Bauwerkkosten** - bei jeweils 50%iger Nutzung durch Schul- und Vereinssport - mit 70% (ca. 1,68 Mio € bei bei ca. 1,83 Mio € leistungssportbedingten **Baukosten**) gefördert, somit verblieben bei der Stadt 0,15 Mio € Mehrkosten beim Bau.

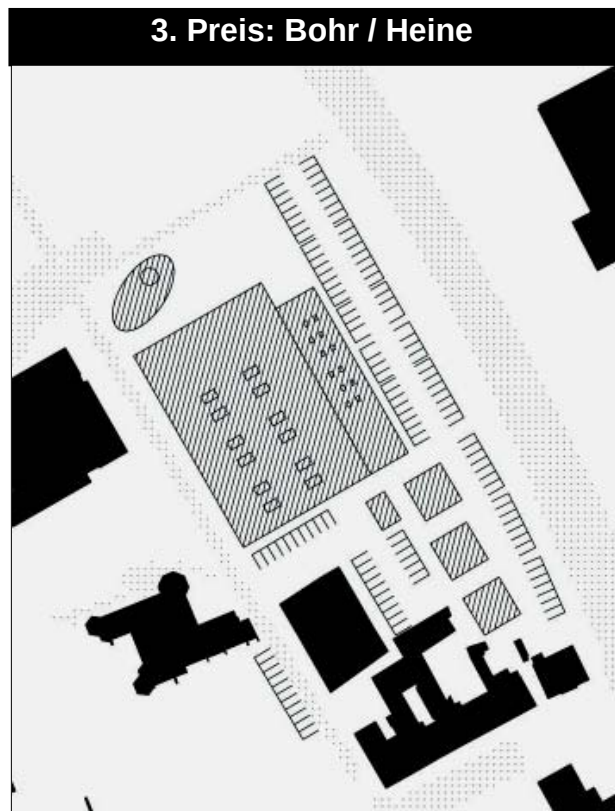
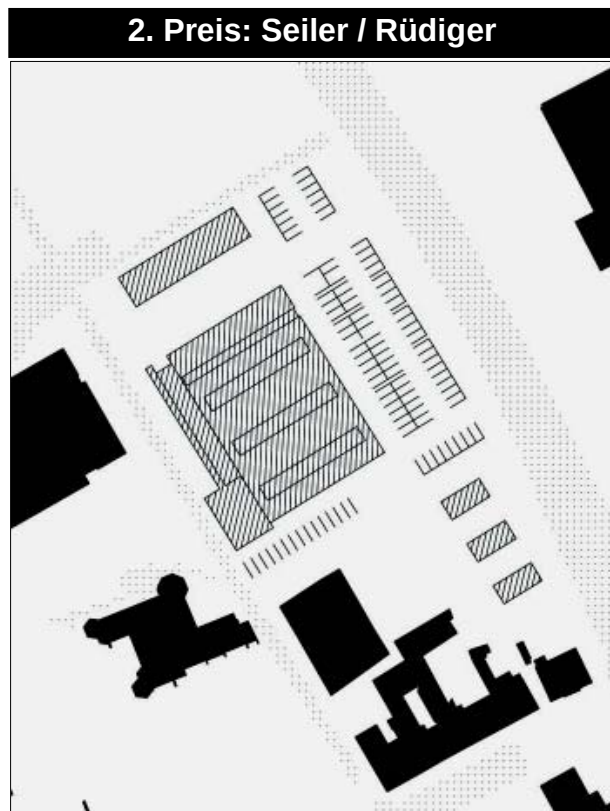
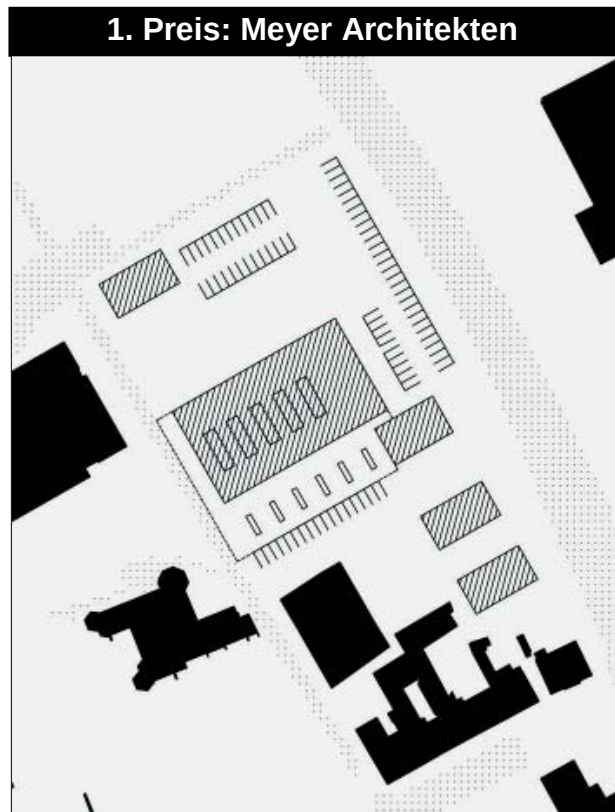
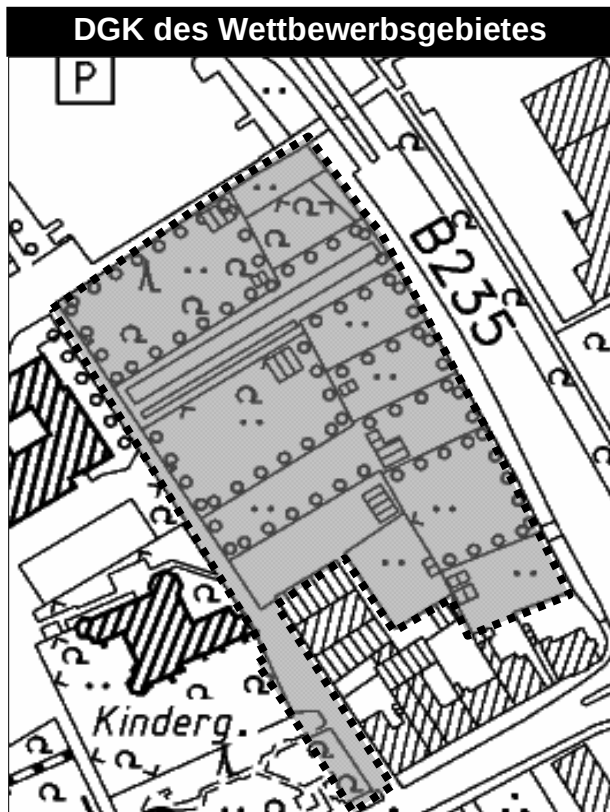
Mit dem Sportverein finden Gespräche statt, inwieweit der leistungssporthallenbedingte Mehraufwand bei den jährlichen **Bewirtschaftungskosten** von ca. 25.000 € von den Nutzern mitfinanziert werden kann, momentan wird hierüber noch vereinsintern beraten. Die Höhe der Zusage wird im Ausschuss bekanntgegeben.

Mit dem o.g. Beschlussvorschlag soll zunächst nur der nächste Schritt der Bauleitplanung eingeleitet werden. Eine Investitionsentscheidung wird hiermit noch nicht getroffen.

1 Kostenschätzungen anhand von Erfahrungswerten; da in diesem Stadium noch keine detaillierten Informationen zu Bauteilausführungen etc. vorliegen, können sich im Zuge weiterer Planungen Veränderungen ergeben

2 wesentliche Unterschiede zwischen den drei Entwürfen ergeben sich bei den Versorgungskosten und der Reinigung / Pflege; hinsichtlich der Kosten zu Objektmanagement, Entsorgung, Außenanlagenpflege, Sicherheits- und Überwachungsdiensten, Abgaben und Beiträgen sind keine Unterschiede zwischen den einzelnen Wettbewerbsarbeiten zu erwarten.

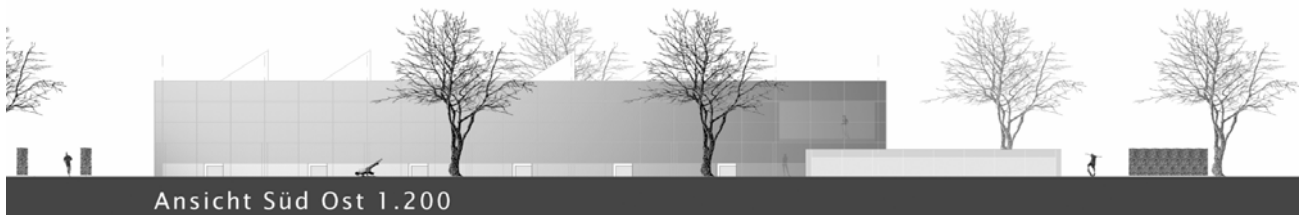
Übersicht der drei mit einem Preis prämierten Entwürfe - Lagepläne - (nicht maßstäblich)



1. Preis: Meyer Architekten



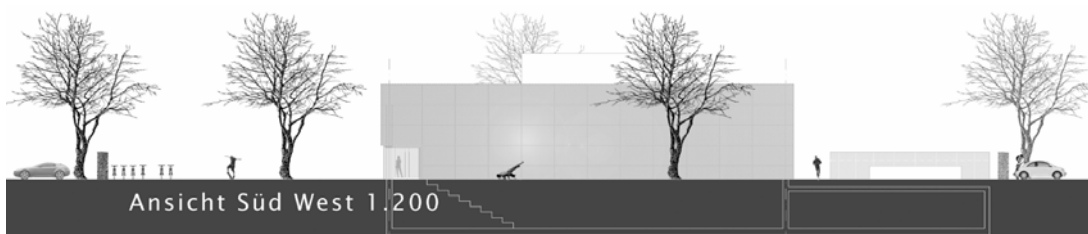
Ansicht von **Nordwesten** (Edeka-Parkplatz)



Ansicht von **Südosten** (rückwärtige Mühlenstraße)

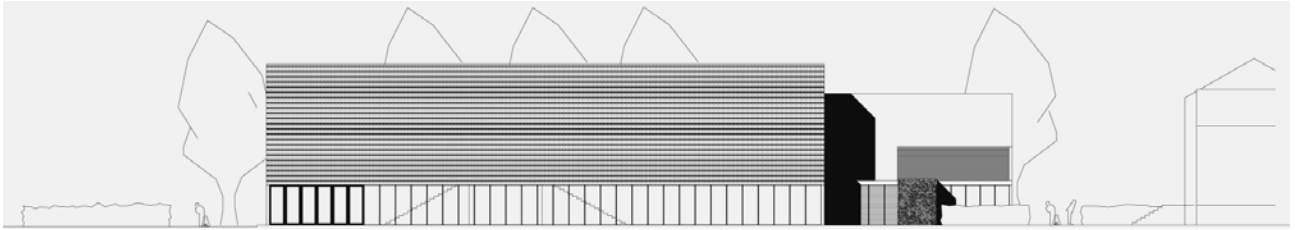


Ansicht von **Nordosten** (B 235 Konrad-Adenauer-Straße)



Ansicht von **Südwesten** (Ostwallgrundschule)

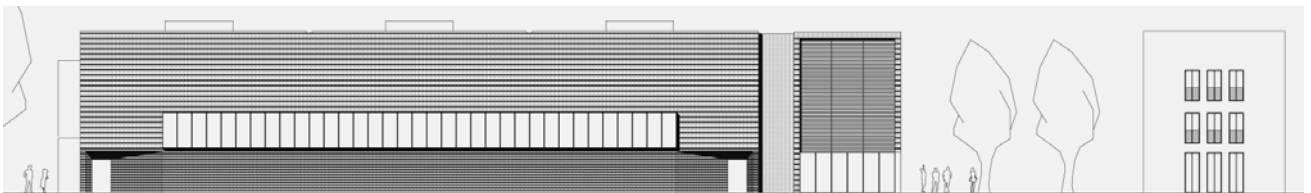
2. Preis: Seiler / Rüdiger



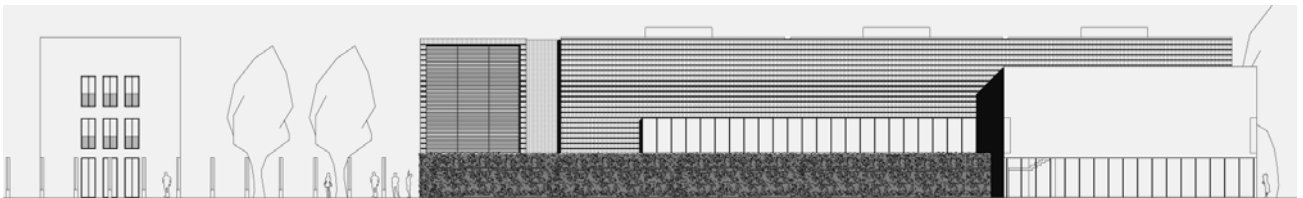
Ansicht von **Nordwesten** (Edeka-Parkplatz)



Ansicht von **Südosten** (rückwärtige Mühlenstraße)



Ansicht von **Nordosten** (B 235 Konrad-Adenauer-Straße)



Ansicht von **Südwesten** (Ostwallgrundschule)



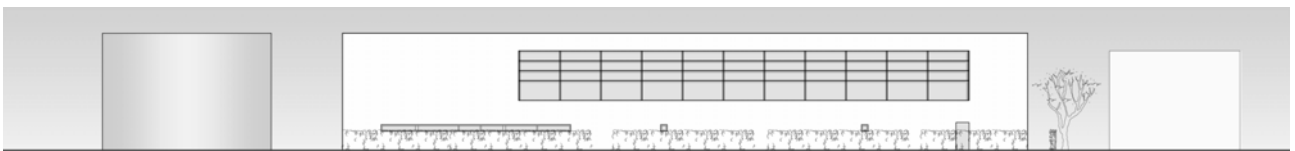
Ansicht von **Nordwesten** (Edeka-Parkplatz)



Ansicht von **Südosten** (rückwärtige Mühlenstraße)



Ansicht von **Nordosten** (B 235 Konrad-Adenauer-Straße)



Ansicht von **Südwesten** (Ostwallgrundschule)