

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.01.2018	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0021 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21		
Investitionsnummer: Sachkonto: 6779300		

**Betreff: Vorbereitung und Durchführung Realisierungswettbewerb und Konzeptvergabe
Marienplatz**

Vorlage vom: 15.01.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Durchführung eines Realisierungswettbewerbs als begrenzt offener Investoren- und Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb zur Entwicklung des Marienplatzes wird zugestimmt. Teilnehmen können nur Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Planungsbüros.
2. Dem Verfahren der Konzeptvergabe wird zugestimmt.
3. Der Beauftragung eines Planungsbüros mit dem Wettbewerbs- und Verfahrensmanagement wird zugestimmt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☐ Ja	☐ Nein
---------------------	-----------------------------	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 15.01.2018

Anlass:

Der Marienplatz ist derzeit eine als Parkplatz zwischengenutzte städtebauliche Brache mit einer Größe von rund 1,4 ha. Das Grundstück liegt im Zentrum von Darmstadt und ist Teil des sogenannten „Anlagenrings“, der die Nahtstelle zwischen der Kernstadt und den später entstandenen Stadtquartieren bildet. Aufgrund des hohen Wohndrucks in Darmstadt ist eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes anzustreben. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Verfahren zur Planung des Geländes durchgeführt. Zu einer Realisierung kam es jedoch bisher nicht.

Nun soll das Gelände auf der Grundlage der Ergebnisse eines Realisierungswettbewerbs unter Berücksichtigung aktueller inhaltlicher Anforderungen entwickelt werden.

Zu 1.:

Beabsichtigt ist die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs als Investoren- und Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Der Teilnahmewettbewerb dient dazu, die Eignungsvoraussetzungen der Bewerber zu ermitteln und die Zahl der Bieter einzugrenzen. Anhand der Referenzen und der besonderen Eignungen werden Bewerber ausgewählt und zur Abgabe eines Entwurfs mit Kaufangebot aufgefordert.

Da der Bewerberkreis durch das beschriebene Verfahren beschränkt wird, handelt es sich um einen begrenzt offenen Wettbewerb. Es sollen fünf Bewerber gesetzt werden und weitere fünfzehn im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs zur Teilnahme ausgewählt werden. Es werden ausschließlich Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Planungsbüros zur Teilnahme am Wettbewerb zugelassen.

Ein wesentliches Element des Realisierungswettbewerbs ist das damit verbundene Auftragsversprechen. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt verspricht als Ausloberin, einen der Preisträger mit der weiteren Planung und Umsetzung des Projektes zu beauftragen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Planung auch zur Realisierung kommt. Zuvor sind für das Ergebnis des Wettbewerbs die baurechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan zu schaffen.

Zu 2.

Um trotz steigender Immobilienpreise eine soziale Durchmischung im Quartier zu schaffen und gleichzeitig eine hohe bauliche Qualität sicher zu stellen, soll das Instrument der sogenannten Konzeptvergabe angewendet werden. Die Stadt wird in einer Projektbeschreibung städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, soziale und ökologische Rahmenbedingungen vorgeben. Aus der Projektbeschreibung werden Bewertungskriterien abgeleitet und gewichtet.

Alle eingereichten Konzepte der Bietenden werden anhand der Bewertungsmatrix geprüft und bewertet. Auf diese Weise sollen die in städtebaulicher, wohnungspolitischer und ökologischer Hinsicht besten Entwürfe ermittelt werden.

Zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes für das Grundstück soll die folgende Regelung getroffen werden.

Das Areal wird zunächst zu einem Festpreis angeboten, der vorab unter Mitwirkung der städtischen Bodenbewertungsstelle ermittelt wurde.

Um Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Dichte der städtebaulichen Konzeption zu eröffnen, wird ein Mindestgebot für eine Mindestdichte gefordert. Je nach Konzept kann die Mindestdichte überschritten und das Gebot entsprechend erhöht werden. Anhand einer entwickelten tabellarischen Aufstellung erhöht sich damit das Mindestgebot entsprechend der vorgeschlagenen Bruttogeschossfläche.

Vor dem Hintergrund des hohen Wohndrucks in Darmstadt soll die Mindestdichte in einer Größenordnung vorgegeben werden, die in jedem Fall neues Planungsrecht durch einen Bebauungsplan erfordert. Das bedeutet, dass auf dem Marienplatz eine höhere Dichte entstehen wird, als im Umfeld. In erster Linie wird es dabei um die Gebäudehöhe und damit um die Anzahl der zulässigen Geschosse gehen.

Um auch ein gutes wirtschaftliches Ergebnis für die Stadt zu erzielen, werden alle Teilnehmer aufgefordert mit Abgabe ihres Entwurfs einen verschlossenen Umschlag mit einem individuellen Kaufpreisangebot abzugeben, das oberhalb des festgelegten Mindestgebotes liegt. Die Umschläge der drei Entwürfe mit der besten Bewertung werden nach Preisvergabe durch die Jury geöffnet. Anschließend entscheidet das individuelle Kaufpreisangebot über die endgültige Reihenfolge der Preisträger entsprechend einer, in der Bewertungsmatrix festgelegten Gewichtung.

Mit der Konzeptvergabe wird ein Beitrag zur Schaffung von bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und städtebaulich attraktiven Lebensraum vor dem Hintergrund einer möglichst schnellen Umsetzung in einem rechtssicheren Verfahren gewährleistet.

Zu 3.:

Zur Durchführung des Wettbewerbs soll ein externes Büro mit dem Wettbewerbs- und Verfahrensmanagement beauftragt werden. Bestandteil des Verfahrens soll auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit sein. Es ist geplant – wie in anderen Verfahren bereits durchgeführt und bewährt – zwei Bürgerinnen/Bürger als Sachverständige ohne Stimmrecht in die Preisgerichtsjury aufzunehmen. Hierzu erfolgt ein separater öffentlicher Aufruf. Des Weiteren werden nach Abschluss des Wettbewerbs die Wettbewerbsbeiträge im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das städtische Grundstück mit einer Größe von ca. 1,4 ha.

K:\CAD\140-Kapellplatzviertel\Marienplatz\Marienplatz_Geltungsbereich.dwg



Ausschnitt aus der Stadtkarte

ohne Maßstab

Inhaltliche Anforderungen

Bei der Entwicklung der inhaltlichen Anforderungen oder Rahmenbedingungen für die Planungsaufgabe sollen Anregungen der Bürgerschaft berücksichtigt werden.

Bereits jetzt können für den Wettbewerb die folgenden Zielvorgaben genannt werden: In dem Plangebiet soll ein attraktives Wohnquartier entwickelt werden. Besonderer Wert wird auf die überdurchschnittlich hohe energetische und ökologische Qualität des Vorhabens sowie auf alternative Mobilitätsangebote gelegt. Der soziale Wohnungsbau soll zu 25 %, die Mittelstandsförderung zu 20 % bei dem neu entstehenden Wohnraum berücksichtigt werden. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wird im Rahmen der Erarbeitung des Auslobungstextes ermittelt und in die Zielvorgabe einfließen. Erwartet wird ein, in gestalterischer Hinsicht hochwertiges Konzept mit einer angemessenen aber hohen Dichte.

Kosten

Die Mittel für die Vorbereitung und Umsetzung des Wettbewerbsverfahrens sowie die Preisgelder stehen im Haushalt des Stadtplanungsamtes unter allgemeinen Planungsmitteln zur Verfügung.

Der Dezernent I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Die Dezernentin III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Der Dezernent IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer