



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	260/2010
<b>Datum:</b>	17.11.2010

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	25.11.2010	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	02.12.2010	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 17.11.2010  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.11.2010  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer:	12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

Konversion - Marshall Heights:

hier: Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Ideen-Wettbewerbes

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat fasst den Grundsatzbeschluss, für das Gebiet der ehem. Marshall Heights einen städtebaulichen Ideen-Wettbewerb einschließlich einer Verfahrensbetreuung durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Verfahrensbetreuer vorzuschlagen und die notwendigen Schritte einzuleiten.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage**

- a) Der Stadtratsbeschluss zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2006 erfolgte am 07.12.2006. Darin wurde der Rahmen der städtebaulichen Entwicklung für den Standort Marshall Heights vorgegeben.
- b) 2007 erfolgte die Aufnahme in das Städtebau-Förderprogramm „Stadtumbau West“.
- c) Am 23.10.2009 fasste der Stadtrat den Grundsatzbeschluss zur Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.
- d) Auf Wunsch des Stadtrates ließ die BImA für den Standort Marshall Heights im Jahr 2009/2010 eine Wohnungsmarktanalyse erstellen.
- e) Anfang April 2010 teilte der Landkreis Kitzingen mit, dass ggf. ein neuer Standort für das Kreiskrankenhaus in Erwägung gezogen wird und die Konversionsstandorte Larson Barracks und Marshall Heights in der engeren Wahl stünden.
- f) Am 04.05.2010 wurde dem Stadtrat das Strategiepapier „Konversionsfahrplan“ mit den beabsichtigten Verfahrensschritten zur Konversion vorgestellt.
- g) Mit Schreiben vom 20.05.2010 meldete die Verwaltung der Regierung von Unterfranken und der Obersten Baubehörde beim bayerischen Innenministerium die o. g. Planungen zur Berücksichtigung für den sog. Härtefond.
- h) In Abstimmung mit den Referenten für Konversion und Stadtentwicklung wurden am 02.06.2010 für die Standorte Marshall Heights und Larson Barracks Nutzungsstudien, die vorab Anhaltspunkte über die städtebaulichen Chancen und Potentiale der avisierten Nutzungen „Wohnen, Gesundheit und Erholung bzw. Gewerbe“ geben sollten, als Informationsvorlagen erarbeitet.
- i) Am 10.06.2010 wurden die Sitzungsvorlagen Nr. 041/2010 und Nr. 042/2010 nicht öffentlich im Stadtrat beraten und an die Verwaltung mit der Bitte zurückgegeben, einen Beschluss über den Krankenhausstandort „Marshall Heights“ im Stadtrat herbeizuführen.
- j) Der Stadtrat hat daraufhin am 24.06.2010 dem Beschlussentwurf der Sitzungsvorlage Nr. 062/2010 in vollem Umfang zugestimmt (Grundsatzbeschluss zur Sondergebietsfläche Krankenhaus/Gesundheit). Mehrheitlich wurde die darin vorgestellte Nutzungsstudie „Variante 2“, siehe Anlage, favorisiert.
- k) Am 10.09.2010 sagte Bayerischen Innenminister, Herr Herrmann, im Rahmen der Baukonferenz in Kitzingen die Aufnahme des Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagements sowie des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Marshall Heights“ in den Härtefond zu.

### **2. Zweck und Anlass des städtebaulichen Wettbewerbes**

Der Stadt Kitzingen obliegt mit dem Abzug der Amerikaner die Aufgabe, die aufgegebenen Militärareale mit neuen Nutzungen verträglich in die Strukturen der Stadt einzubinden und zu entwickeln.

Dem ehemaligen Wohnstandort der US-Amerikaner am westlichen Stadteingang entlang der B 8 kommt dabei eine große städtebauliche Bedeutung als künftigen Gesundheits- und Wohnstandort zu.

Durch das Stadtbauamt wurde inzwischen eine erste grobe Nutzungsstudie für das Areal erstellt. Erste Investoren haben bereits ihr Interesse signalisiert.

Die Stadt will an dieser städtebaulich hochsensiblen und zugleich reizvollen Fläche inhaltlich wie städtebaulich-architektonisch neue Maßstäbe und Qualitäten unter der Dachmarke "Gartenstadt" setzen.

Um die beste baulich-räumliche Gestalt für das Plangebiet zu finden, Potentiale zu (re)aktivieren, stadtstrukturelle Probleme zu lösen, Symbioseeffekte zwischen einzelnen Quartieren zu fördern oder manchmal auch ein "Neues" in Bestehendes zu integrieren, soll ein umfassendes Planungsgutachten durchgeführt werden.

Gegenstand des Planungsgutachtens ist der Entwurf für ein neues stadtnahes Wohnquartier und ein Quartier für gesundheitliche und damit verbundene Dienstleistungseinrichtungen an der nordwestlichen Peripherie der Kitzinger Kernstadt.

### **3. Verfahren**

Grundsätzlich sind bei einer Förderung die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008 bzw. die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe GRW 1995 zu beachten.

Damit kann zum jetzigen Zeitpunkt die Wettbewerbsart, wie "Offener Wettbewerb", „Nichtoffener Wettbewerb“, „Zweiphasiges Verfahren“ und „Kooperatives Verfahren“ noch nicht abschließend festgelegt werden.

Des Weiteren wäre durchaus eine sog. Mehrfachbeauftragung bzw. ein sog. Planungsgutachten vorstellbar. Hierbei wäre eine noch nicht festgelegte Anzahl an Planungs-/Architekturbüros mit der Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen für die Planungsaufgaben zu beauftragen.

Die Bearbeitung selbst sollte in einem konkurrierenden Verfahren, das von einer Bewertungskommission begleitet wird, erfolgen. Der Bewertungskommission gehören Vertreter der Stadt Kitzingen sowie unabhängige Fachleute an.

Im Wettbewerbsverfahren soll von den Wettbewerbsteilnehmern über mehrere Schritte ein Gestaltungskonzept entwickelt werden.

Ein wesentliches Element des Verfahrens ist die Diskussion der Randbedingungen, Ziele und Lösungsmöglichkeiten sowie die Meinungsbildung zwischen den Beteiligten.

### **4. Aufgabenstellung**

Eine abschließende Ausformulierung der Aufgabenstellung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt. Die Wettbewerbsaufgabe ist durch den Stadtrat zu beraten und sollte dergestalt ausfallen, dass (wenn noch keine Entscheidung zum Krankenhausneubau vorliegt) der Bereich des Sondergebietes „Krankenhaus“ variabel als Baugebiet genutzt werden kann.

Auf Basis der bereits durch den Stadtrat am 24.06.2010 beschlossenen Nutzungsstudie (Variante 2) könnte sich eine mögliche Aufgabenstellung in groben Zügen folgendermaßen darstellen:

Die Stadt Kitzingen strebt - den unter Ziff. 2 dargestellten Zweck des Planungsgutachtens aufgreifend - ein städtebaulich hochwertiges Stadtquartier an, welches die Vorteile seiner Nähe zur Innenstadt für einen zeitlos modernen und gleichzeitig innovativen Städtebau nutzt.

Ziel der Stadt ist es, neben der eigentlichen Neubebauung der aufgelassenen Militärf Flächen ein Quartier mit Beispielcharakter für gute Architektur und Städtebau in Kitzingen und darüber hinaus zu schaffen.

Das neue Quartier muss sich in Maßstab, Körnigkeit und Proportionen auch mit seinen großflächigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Besonders spielt dabei die exponierte Lage der nahezu gesamten Fläche am westlichen Stadteingang eine Rolle.

## **5. Finanzierung**

Die Konversionsliegenschaften befinden sich innerhalb der Stadtumbau-West-Gebiete. Bei externer Vergabe von Planungsleistungen, wie dem städtebaulichen Wettbewerb, einschl. einer Verfahrensbetreuung erhält die Stadt Kitzingen zusätzlich über den Härtefond eine Förderung von bis zu 80% der Kosten.

Entsprechende Eigenmittel zur Durchführung des Wettbewerbs sind im Haushalt 2011 angemeldet.

## **6. Weitere Vorgehensweise**

- a) Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat, zur Überplanung der ehemaligen Marshall Heights den Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zu fassen.
- b) Die Verwaltung wird umgehend die weiteren Schritte, insbesondere zur Verfahrensbetreuung einleiten.
- c) Danach erfolgen die Ausformulierung der Aufgabenstellung und die Erstellung der Wettbewerbsunterlagen unter Einbeziehung des Stadtrats.
- d) Parallel dazu wird die Verwaltung mit Hilfe des Verfahrensbetreibers dem Stadtrat geeignete Planungsbüros vorschlagen und zur Wettbewerbsteilnahme einladen.
- e) Der Beginn des Wettbewerbes (Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen) soll in der ersten Hälfte 2011 erfolgen.

### **Anlagen:**

- Variante 2 der städtebaulichen Nutzungsstudie