

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1506/2022 vom 5. September 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	22.09.2022
Rat	27.10.2022

Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes in Meerbusch-Osterath, Baulandentwicklung Kalverdonk

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch stimmt der Durchführung eines nichtoffenen zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit Ideenteil nach RPW 2013 auf Grundlage der in der Anlage 1 beigefügten Auslobung zu.

Alternativen:

Verzicht auf Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes oder anderslautende Aufgabenstellung

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Die geringe Verfügbarkeit von Wohnbauflächen und der hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum stellt eine wesentliche Herausforderung für die Meerbuscher Stadtentwicklung dar. Die wohnbauliche Entwicklung des rund 37 ha großen Plangebietes „Kalverdonk“ am östlichen Ortsrand von Meerbusch-Osterath besitzt aufgrund dessen eine große Bedeutung. Als wesentlicher Standortvorteil muss die direkte Lage und Anbindung der Fläche an die K-Bahn-Linie genannt werden. Im Rahmen der vertraglich vereinbarten Kooperativen Baulandentwicklung unterstützt die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (kurz: NRW.URBAN) wie bekannt die Stadt Meerbusch als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ personell und finanziell bei der Bewältigung des Großprojektes. Um ein innovatives und nachhaltiges städtebauliches Konzept zu finden, möchte die Stadt Meerbusch gemeinsam mit der NRW.URBAN einen zweiphasigen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW 2013 durchführen. Im Vorfeld der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung wurde hierzu ein mehrstufiger Beteiligungsprozess durchgeführt, mit dem Ziel gemeinsam mit der breiten Öffentlichkeit und Politik die inhaltlichen Leitplanken für die Auslobung zu erarbeiten.

Da Sorgen im Stadtteil hinsichtlich der Baulandentwicklung bestehen, muss der Wettbewerb Antworten darauf finden, die zu einer verträglichen städtebaulichen Lösung mit viel Entwicklungspoten-

zial führen und durch ein harmonisches Zusammenspiel von Alt und Neu überzeugen. Ziel ist der Erhalt einer durchdachten, nachhaltig ausgerichteten Planungskonzeption mit hohem Grünflächenanteil, die zu einer hohen Lebensqualität für die jetzigen wie auch künftigen Bewohner*innen von Meerbusch-Osterath führt. In der ersten Wettbewerbsphase wird hierzu eine grundlegende Entwurfsidee für die Gesamtfläche gesucht, die in der zweiten Phase zu konkreten Aspekten wie Städtebau, Freiraum und Verkehr für eine vorrangig umzusetzende Teilfläche zu detaillieren bzw. vertiefen ist. Der Siegerentwurf stellt die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dar.

Historie zur Vorlage

- FB4/0624/2017: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Meerbusch 2030 Beschluss über das Räumliche Leitbild und die Strategischen Leitlinien
(Mehrheitlicher Beschluss im HFWA und APL vom 22. Juni 2017 und Rat vom 29. Juni 2017)
- FB4/0742/2018: Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 – Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung
(Auf der Tagesordnung im HFWA und APL vom 15. Februar 2018 (Vorberatung), Rat vom 22. Februar 2018 (Zurückstellung), HFWA und APL vom 17. April 2018 (Vorberatung und Rat vom 26. April 2018 (Mehrheitlicher Beschluss + unterschiedliche Anträge))
- FB4/0776/2018: Wohnbaulandentwicklung ‚Kamper Weg‘ (Siedlungsflächen ‚Ivangsheide‘, ‚Kamper Hof‘, ‚Kalverdonksweg‘) – Durchführung eines Kooperativen Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 mit Beteiligung der Öffentlichkeit
(Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 18. September 2018 und Rat vom 27. September 2018)
- FB4/0953/2019: Baulandentwicklung „Siedlungsfläche Ivangsheide, Kamper Hof und Kalverdonksweg“, hier: Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklungs GmbH
(Mehrheitlicher Beschluss HFWA und APL vom 18. Juni 2019 und Rat vom 27. Juni 2019)
- FB4/1179/2020: 120. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“
(Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 20. August 2020 und Rat vom 01. September 2020)
- FB4/1175/2020: Bebauungsplan Nr. 324, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“
(Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 20. August 2020 und Rat vom 01. September 2020)
- Kooperative Baulandentwicklung Kamperweg: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen
(Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 21. April 2021)
- Beteiligung der Politik zur Baulandentwicklung Kamperweg
(Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 17. Juni 2021)

1. Ausgangslage / Anlass

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26. April 2018 im Rahmen der „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ die Stadtverwaltung damit beauftragt, 12 Siedlungsflächen zu entwickeln. Grundlage hierfür war der Ratsbeschluss vom 29. Juni 2017 für die räumlichen und strategischen Leitlinien für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung der Stadt Meerbusch auf Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Meerbusch 2030 (kurz: ISEK 2030) sowie des Konzeptes für eine aktive Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen.

Eine für die Meerbuscher Stadtentwicklung zentral bedeutsame Entwicklungsfläche ist die rund 37 ha große Fläche „Kamper Hof“, „Ivangsheide“ und „Kalverdonksweg“, nunmehr zusammenfassend „Kalverdonk“ genannt. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand des Meerbuscher Stadtteils Osterath. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass perspektivisch die vorhandenen Wohnbauflächen in Meerbusch nicht ausreichen, um den örtlichen Wohnungsbedarf zu decken und die Preisentwicklung in Meerbusch eine Eigentumbildung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung im Stadtgebiet nicht mehr zulässt, bildet die Baulandentwicklung „Kalverdonk“ eine einmalige Chance. Die starke

Bedeutsamkeit der Fläche begründet sich hierbei in der Flächengröße, der Lagegunst sowie dem Entwicklungspotenzial. Zentrale Themen, die u.a. für eine Entwicklung des Plangebietes „Kalverdonk“ sprechen, sind die hervorragende Verkehrsanbindung durch die direkte Lage und Anbindung der Fläche an die K-Bahn-Linie und die Nähe zur Bahnlinie der Deutschen Bahn. Gerade wegen dieser Vorteile stellt die Baulandentwicklung „Kalverdonk“ ein Leitprojekt des RegioNetzWerks zwischen den Städten Düsseldorf, Duisburg, Krefeld, Ratingen, Meerbusch sowie dem Kreis Mettmann dar.

Zur personellen und finanziellen Unterstützung in der Projektentwicklung und -umsetzung hat der Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am 27. Juni 2019 den Beschluss zur Durchführung einer „Kooperativen Baulandentwicklung“ mit der NRW.URBAN als Treuhänder beschlossen. Als Voraussetzung für die Aufnahme in die Initiative „Bau.Land.Leben“ des Landes NRW musste der Wohnraumbedarf der Kommune nachgewiesen werden, das zu entwickelnde Gebiet gut an den ÖPNV angebunden sein und eine anteilige Realisierung von 30% der entstehenden Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen werden. Als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ erwirbt die NRW.URBAN die im geplanten Baugebiet gelegenen Grundstücke für die Stadt, plant und baut die Erschließung, betreibt die Vermarktung und stellt das gesamte Projektmanagement sicher. Hierzu zählt auch die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens.

Am 27. September 2018 hat der Rat in seiner Sitzung die Durchführung des kooperativen Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 mit Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Zentraler Anlass ist die Findung eines städtebaulichen Konzeptes zur innovativen und nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes „Kalverdonk“ (damals noch „Kamperweg“).

2. Wettbewerbsvorbereitung

Studentisches Projekt

In Kooperation mit der Technischen Universität Dortmund – Fakultät Raumplanung fanden im Wintersemester 2020/2021 sowie Sommersemester 2021 zwei studentische Projektstudien statt. Ziel des ersten Praxisseminars war die Erarbeitung erster städtebaulicher Ideen für das gesamte Plangebiet. Im Sommersemester 2021 wurde durch weitere Student*innen eine Vertiefung der Entwürfe zu thematischen Schwerpunkten (Mobilität, grün-blaue Infrastruktur und Dichte bzw. Mischung) durchgeführt. Die Ergebnisse aus den beiden Projekten bildeten die Grundlage für die weiteren Projektphasen, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Wettbewerbsauslobung.

Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung

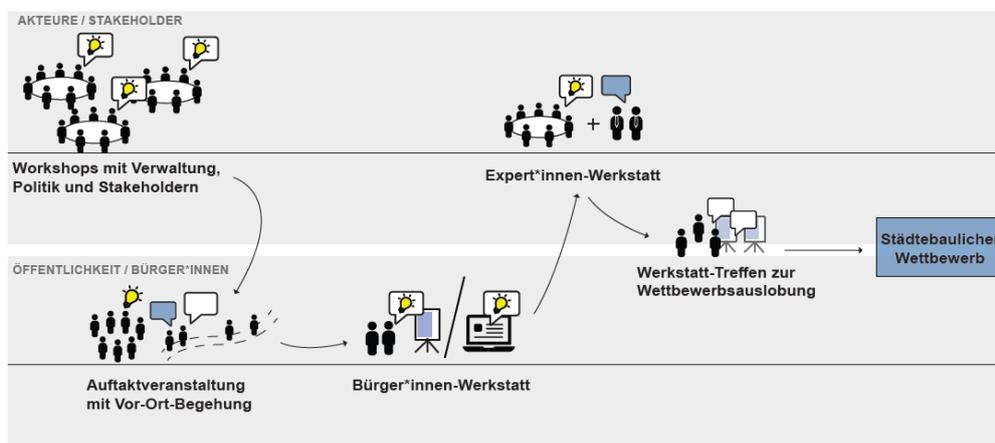


Abbildung 1: Beteiligungsprozess Baulandentwicklung Kalverdonk

Im Kontext eines modernen Planungsprozesses bilden aktive Partizipationsmöglichkeiten in Form einer intensiven Einbindung von interessierten Bürger*innen einen zentralen Baustein zum Erfolg des Projektes. Aufgrund dessen wurde im Vorfeld des Wettbewerbes ein mehrstufiger Beteiligungsprozess erarbeitet und durchgeführt (siehe Abbildung 1). Unterstützt und moderiert wurden diese dialogorientierten Veranstaltungen durch das Dortmunder Büro plan-lokal.

Den Anfang des Beteiligungsprozesses bildeten drei Workshops im August 2021 mit Vertreter*innen der Verwaltung, Politik und sogenannten Stakeholdern, in denen erste Ideen ausgetauscht wurden. Diesbezüglich standen die vier Themenfelder Städtebau und Dichte, Natur, Landschaft und Klima, Mobilität und Verkehr sowie Identität des Ortes, welche auf Grundlage der studentischen Arbeiten abgeleitet wurden, im Fokus der Diskussion. Ende Oktober 2021 folgte die öffentliche Auftaktveranstaltung in der Nikolaus-Schule (inkl. Live-Stream) samt gemeinsamer Begehung des Entwicklungsgebietes mit phasenweise mehr als 100 Teilnehmenden, in der alle interessierten Bürger*innen die Möglichkeit hatten, Fragen zu stellen und erste Anregungen zu geben.

Die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung stellte die digitale Bürger*innen-Werkstatt mit rund 80 Teilnehmer*innen im Januar 2022 dar. Hier konnten alle Interessierte in den vier thematischen Arbeitsgruppen konkrete Ideen und Vorstellungen für das geplante Gebiet entwickeln und diskutieren. Die gesammelten Ergebnisse aus der Bürgerschaft wurden anschließend im März 2022 in eine digitale Expert*innen-Werkstatt (Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und Stakeholdern) mit rund 40 Teilnehmenden zurück gespiegelt. Nach einer tiefergehenden Diskussion wurden in diesem Rahmen die Leitplanken für die Wettbewerbsauslobung verfestigt und vertieft.

Als Abschluss fand im April ein hybrides Werkstatt-Treffen mit rund 30 Teilnehmenden statt, wo die zentralen Ergebnisse aus dem bisherigen Beteiligungsprozess der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, die nun die Grundlage für den anstehenden Wettbewerb bilden.

Vorbereitende Gutachten

Zur Grundlagenermittlung wurden vorbereitende Gutachten und Untersuchungen beauftragt, die als fachliche Basis für den Wettbewerb dienen. Hierzu zählt die Beauftragung eines Verkehrs- und Erschließungsgutachtens, Entwässerungskonzeptes, Baugrund- und Versickerungsgutachtens, einer Artenschutzprüfung I und II und schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlagen 14 bis 18).

3. Wettbewerbsverfahren

Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als interdisziplinär nichtoffener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW 2013 ausgeschrieben. Ausloberin des Verfahrens ist die Stadt Meerbusch in Kooperation mit der NRW.URBAN, die wiederum die Wettbewerbsbetreuung sowie Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung übernimmt.

In der ersten nicht offenen Phase soll die Teilnehmerzahl auf 21 begrenzt werden. Davon werden 7 Büros durch die Ausloberin gesetzt und weitere 14 Büros nach vorheriger EU-Bekanntmachung und Teilnehmerwettbewerb über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) gelost.

Der Wettbewerb richtet sich an Stadtplaner*innen bzw. Raumplaner*innen bzw. Architekt*innen, die mindestens einen Landschaftsarchitekt*innen als Teampartner benennen müssen. Spätestens in der zweiten Phase ist das Team um einen Verkehrsplaner*innen zu verstärken. Die Auswahl der einzuladenden Büros wird durch die Verwaltung eigenständig im weiteren Verfahren getroffen. Die innerhalb der Auslobung aufgeführten Büros sind als beispielhaft zu betrachten und derzeit noch nicht angefragt.

Als unabhängiger Berater der Ausloberin wird ein Preisgericht einberufen, das über die Wettbe-

werbsarbeiten entscheidet. Das Preisgericht besteht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Fachpreisrichter besitzen die fachliche Qualifikation der Teilnehmer*innen. Sachpreisrichter hingegen sind mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders betraut. Das Preisgericht wird nach der ersten Phase in einer nicht öffentlichen Sitzung tagen und 5 Arbeiten für die zweite Phase auswählen. Nach Abschluss der zweiten Phase tagt das Preisgericht erneut nichtöffentlich und entscheidet final über die vorliegenden Wettbewerbsarbeiten.

Die in der Anlage 1 beigefügte Wettbewerbsauslobung beschreibt das Wettbewerbsverfahren und stellt die Aufgabenstellung und Ziele des Wettbewerbes dar. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen hat an der Vorbereitung des Wettbewerbs mitgewirkt und Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten.

Vorgesehener Zeitplan:

Preisrichtervorbesprechung (digital)	<i>Ende Oktober / Anfang November 2022</i>
Versand der Auslobungsunterlagen	<i>Ende Dezember 2022 / Anfang Januar 2023</i>
Einsendeschluss für schriftliche Rückfragen	<i>Mitte Januar 2023</i>
Einführungskolloquium mit Ortsbesichtigung (Präsenz)	<i>Mitte Januar (Termin liegt im Zeitraum vom 09. bis 13. Januar 2023)</i>
Bearbeitungsphase für die Teilnehmer*innen Phase I	<i>ab Kolloquium 8 Wochen (16. Januar bis 10. März 2023)</i>
Preisgerichtssitzung Phase I	<i>nach den Osterferien (Termin liegt im Zeitraum vom 17. bis 21. April 2023)</i>
Bearbeitungsphase für die Teilnehmer*innen Phase II	<i>8 Wochen (24. April bis 16. Juni 2023)</i>
Abgabe der Planunterlagen	<i>vor den Sommerferien (Termin liegt im Zeitraum vom 19. bis 21. Juni 2023)</i>
Abgabe der Modelle	<i>vor den Sommerferien (Termin liegt im Zeitraum vom 19. bis 21. Juni 2023)</i>
Öffentlichkeitsveranstaltung (Präsentation / Feedback zu den Entwürfen)	<i>nach den Sommerferien (Termin liegt im Zeitraum vom 07. bis 11. August 2023)</i>
Preisgerichtssitzung Phase II (ggfls. 2 Tage)	<i>Mitte August (Termin liegt im Zeitraum vom 14. bis 18. August 2023)</i>
Öffentliche Ausstellung	<i>4 Wochen (18. September bis 13. Oktober 2023)</i>

4. Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsgebiet



Abbildung 2: Wettbewerbsgebiet + mögliche Realisierungsabschnitte Baulandentwicklung Kalverdonk

Das Wettbewerbsgebiet umfasst eine Fläche von rund 37 ha, dessen Entwicklung in mehreren Realisierungsabschnitten vorgesehen ist. Von besonderer Bedeutung ist hier, dass die Bauabschnitte autark voneinander funktionieren, aber dennoch ein städtebauliches Gesamtbild darstellen. Die Bauabschnitte wurden auf der Grundlage ermittelt, welche Flächen sich bereits im Eigentum der Stadt Meerbusch befinden. Der Realisierungswettbewerb soll sich daher auf den 1. Bauabschnitt (1a und 1b) beschränken, wobei der Bauabschnitt 1a zeitlich früher entwickelt werden soll als der Bauabschnitt 1b. Für die Bauabschnitte 2. und 3., wo die Stadt mit heutigem Stand noch nicht über ausreichend eigene Flächen verfügt, ist ein Ideenteil vorgesehen. Die einzelnen Bauabschnitte sollen unabhängig von Realisierungs- und Ideenteil sowie Bestandssituation und Eigentumsverhältnissen einerseits für sich funktionieren, jedoch andererseits auch in ein zusammenhängendes Konzept, insbesondere in Bezug auf den Freiraum und die Osterather Landschafts- und Siedlungsstruktur, eingebettet werden. Der Gesamtzusammenhang wird so bei jedweder Umsetzungsvariante gewahrt.

Wettbewerbsgegenstand

Im Rahmen des Wettbewerbes wird ein tragfähiges und schlüssiges Gesamtkonzept für das Plangebiet erwartet, welches ein solides Grundgerüst für eine innovative und nachhaltige städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Entwicklung in Realisierungsabschnitten über die nächsten rund 20 Jahre ermöglicht. Hierbei sollen städtebauliche Ideen aufgezeigt werden, die neben einer

nachhaltigen eine klimagerechte und sozial gerechte Nutzungsperspektive mit einer wohnbaulichen Entwicklung für alle Lebenslagen und in allen Preissegmenten sicherstellt. Die Entwicklung des Plangebietes soll einen Mehrwert zur Entlastung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes darstellen und den Stadtteil städtebaulich geordnet abrunden. Der vorgesehene Städtebau ist hier mit einer der Umgebung angemessenen städtebaulichen Dichte zu konzipieren.

Insgesamt soll ein städtebauliches Gebiet entwickelt werden, bei dem neben der wohnbaulichen Entwicklung auch die soziale Infrastruktur und ergänzende Nutzungen wie Arbeit, Freizeit und Gastronomie sowie qualitätsvolle und großzügige Grün- und Freiräume bedacht werden.

Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Städtebauliche Qualitäten schaffen
- Mehrwert für den Stadtteil und Wahrung der Identität (Begegnungsräume)
- Multifunktionale, erlebbare und nutzbare Grün- und Freiflächen
- Innovativer und sozialgerechter Wohnungsbau
- Innovative Mobilität („Autoarmes Quartier“)
- Klimaresiliente und klimagerechte Entwicklung
- Nutzungsmischung

Insbesondere die Besorgnis im Stadtteil hinsichtlich des mit der Baulandentwicklung verbundenen Verbrauchs von wertvollen Agrar- und Naturräumen, störenden Einflüssen durch die Neubebauung (Verkehrsbelastung / Verlust der dörflichen Identität) müssen von den Wettbewerbsteilnehmer*innen berücksichtigt werden. Die Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung muss hier im Zuge des Wettbewerbes Antworten finden, die zu einer verträglichen Lösung mit viel Entwicklungspotential führen und durch ein harmonisches Zusammenspiel von Alt und Neu überzeugen.

Gegenstand im Ideenteil ist es, eine grundlegende städtebauliche, verkehrsplanerische und freiraumplanerische Entwurfsidee für die Gesamtfläche der Baulandentwicklung (37 ha) aufzuzeigen. Es werden Aussagen zur grundsätzlichen Baukörpersetzung inklusive Kubatur, Dichte und Höhenausbildung sowie zur Nutzung und Ausgestaltung der Frei- und Verkehrsflächen erwartet.

Im Realisierungsteil ist auf Basis des Gesamtkonzeptes für die Teilfläche von 15 ha ein erster Realisierungsabschnitt städtebaulich, freiraumplanerisch und verkehrlich vertiefend auszuarbeiten. Die Teilfläche umfasst die Flächen des 1. Bauabschnitts (siehe Abbildung 2). Hier werden detaillierte und spezifische Aussagen zu Bau- und Wohnformen sowie deren Qualität, Erschließungs- bzw. Mobilitätskonzept, Zonierung und Gestaltung des öffentlichen Raums sowie Konzeptansätze zur Energieversorgung und Entwässerung verlangt. Der Teilbereich soll als innovatives und nachhaltiges Modell initial für die Gesamtentwicklung dienen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Eine haushaltmäßige Belastung erfolgt während der Projektlaufzeit der Kooperativen Baulandentwicklung nicht, weil die entsprechenden Aufwendungen durch die Grundstücksverkäufe refinanziert werden.

Nach Ablauf der vereinbarten Projektlaufzeit erfolgt jedoch die Gesamtabrechnung des Projektes. Eventuell eingetretene Verluste müssen vor Projektabschluss durch die Kommune ausgeglichen werden, finanzielle Überschüsse gehen an die Stadt Meerbusch.

Zur Wahrung der Transparenz gibt die nachfolgende Aufstellung einen Überblick über die geschätzten Kosten, die im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes anfallen:

Kostenposition	Geschätzte Summe (brutto)
Vervielfältigungen / Großkopien / Scans / Umgebungsmodell	10.000 €
Organisation Wettbewerb (u.a. Catering, Räume werden durch Stadt gestellt)	9.500 €
Preisgelder / Wettbewerbssumme	219.000 €
Honorare Preisrichter (Preisrichtervorbesprechung, Einführungskolloquium mit Ortsbesichtigung, Preisgerichtssitzungen)	109.500 €
Wettbewerbsbetreuung (NRW.URBAN)	83.200 €
Verfahrenskosten Gesamt	431.200 €

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1
Auslobung zum Wettbewerbsverfahren „Baulandentwicklung Kalverdonk“
- Anlage 2 bis 27
Anlagen zum Wettbewerbsverfahren „Baulandentwicklung Kalverdonk“