

Wohnquartier Ziegeleschle 2030 Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers

Projektskizze zur Markterkundung



Abbildung 1: Blick von Süden auf das Grundstück des Quartiers Ziegeleschle

1. AUSGANGSLAGE

Demographischer Wandel, Energieeffizienz, Klimaschutz und Flächenmanagement sind die aktuellen Herausforderungen einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Mengen, in einem ersten Bauquartier ein ganzheitlich innovatives und zukunftsfähiges Konzept zu erproben, das Modellcharakter für eine ressourceneffiziente und umweltverträgliche Stadt haben kann.

Die Stadt Mengen, Unterzentrum im Nordosten des Landkreises Sigmaringen, ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben und verzeichnete in den vergangenen Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauland, was unter anderem durch Neuausweisungen in den Orts- und Stadtteilen gedeckt wurde.

Im Südwesten des Stadtgebietes in der Nähe der ehemaligen Ziegelei von Mengen (Siehe Abbildung 1) bietet sich mit dem Plangebiet Ziegeleschle nun die Möglichkeit, neben einem neuen Baugebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern ein Quartier zu entwickeln, das soziale, ökonomische und ökologische Ziele mit hoher Lebens- und Wohnqualität verbindet.

Die Umsetzung des Konzeptes soll durch einen qualifizierten Partner und Investor erfolgen, der über eine sogenannte Konzeptvergabe (siehe Ziff.3) gefunden werden und das stadteigene Grundstück erwerben soll.

2. PROJEKTbeschreibung

Lage im Stadtgebiet

Das zu entwickelnde Grundstück mit einer Fläche von ca. 14.500 m² befindet sich südwestlich der historischen Stadtmitte von Mengen (Hauptstraße), unmittelbar am Übergangsbereich zwischen dem dichten, historischen innerstädtischen Bereich und den randlich angrenzenden neuzeitlichen Wohn- und Gewerbegebieten (Siehe Abbildung 2). Zusammen mit den östlich des Grundstückes gelegenen Flächen des Bebauungsplans „Im Ziegeleschle“ schließt die geplante Quartiersentwicklung eine Lücke in der bestehenden Siedlungsstruktur und bindet an bestehende Wohnbauflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft an (Siehe Abbildung 3).



Abbildung 2: Lage Quartier Ziegeleschle im Stadtgebiet

Ziele für die Quartiersentwicklung

Das zukunftsfähige städtebauliche Konzept für das Quartier 2030 soll folgende Kriterien erfüllen:

Flächensparende, verdichtete Bauweise

Der anhaltende Verbrauch von der endlichen Ressource Boden erfordert gerade auch beim Bau von Wohnungen Konzepte, die geringeren Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Qualität des Wohnraumes und des Wohnumfeldes bieten.

Flexible Wohnungstypologien und Mischung unterschiedlicher Wohnformen

Eine hohe Grundrissvariabilität mit nutzungsneutralen Räumen ermöglicht, dass Wohnräume sich den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen in den verschiedenen Lebensphasen



anpassen können. Unterschiedliche Wohnformen (zum Beispiel mit Gemeinschaftsorientierung) können zudem auf die Vielfalt der Haushalte und deren unterschiedliche Anforderungen reagieren.

Sozialverträgliche Bevölkerungsmischung

Einseitige Bevölkerungsstrukturen führen oftmals zu problematischen Segregationsprozessen. Eine sozialverträgliche Bevölkerungsmischung nach Alter, Familienstatus und Haushaltstyp ergibt sich durch die Mischung der Wohnformen und von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau.

Zeitgemäßes Mobilitätskonzept

Auch im überschaubaren Rahmen eines relativ kleinen Bauquartieres können zum Beispiel durch Quartiersgaragen autofreie Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen oder durch Car-Sharing Angebote der Flächenbedarf für Stellplätze reduziert werden.

Energieversorgung

Auf Grund der Größe des Quartiers ist eine autarke Versorgung des Gebietes mit eigenständigen Versorgungskonzepten voraussichtlich nicht wirtschaftlich darzustellen. Entsprechend der Klimaschutzziele des 2017 verabschiedeten Energieleitbildes 2022 wird durch die Energieagentur Ravensburg derzeit ein integriertes Quartierskonzept für den Bereich Ziegeleschle einschließlich der angrenzenden Schul- und Wohnbebauung erstellt. Ziel ist zum einen für die Bestandsbebauung eine alternative klimaverträgliche Wärmeversorgung aufzubauen und zum anderen auch den Neubauten am Ziegeleschle ein ökologisches und wirtschaftliches Konzept anzubieten. Die bestehende Heizzentrale am Rand des Untersuchungsbereiches versorgt aktuell die Altstadt über ein Wärmenetz mit Wärme. Im Rahmen des integrierten Quartierskonzeptes soll auch geprüft werden, in wie weit diese ausgebaut und nach Möglichkeit vollständig dekarbonisiert werden könnte.

Klimaanpassung und ökologisches Bauen

Durch Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, durch Starkregenvorsorge usw. soll auf die bereits spürbaren Klimaveränderungen reagiert werden. Bei Auswahl der Baumaterialien ist auf Recyclbarkeit und nachwachsende Rohstoffe zu achten.

Grundstück

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 14.500 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Mengen, die beabsichtigt, es unter Begleitung eines städtebaulichen Vertrages zur Sicherung des angestrebten Konzeptes zu veräußern. Der Marktwert des Grundstückes wird durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen vor Beginn der Grundstücksvergabe bestimmt und ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt aktualisiert. Die Investitionskosten für die Realisierung trägt der Erwerber des Grundstückes.

Für das nordöstlich anschließende Baugebiet (siehe Abbildung 2) wird bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der voraussichtlich bereits Ende 2020 als Satzung beschlossen wird. Für die zukünftige Bebauung des zu veräußernden Grundstückes soll nach dem Investorenwettbewerb ebenfalls eine Bauleitplanung durchgeführt werden.



Abbildung 3: Lageplan Quartier 2030 mit angrenzendem Bebauungsplanentwurf "Im Ziegeleschle"

3. VORGEHENSWEISE:

Vorgesaltetes Markterkundungsverfahren

Vor dem eigentlichen Vergabeverfahren wird die vorliegende Markterkundung (Interessensbekundungsverfahren) unter Hinweis auf die vorgenannten Stadtentwicklungsziele durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein nichtförmliches, transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren, das zur Vorbereitung des späteren Investorenwettbewerbes dient. Durch den anliegenden Fragenkatalog sollen weitere wichtige Erkenntnisse zum geplanten Projekt gewonnen und geklärt werden, ob eine wirtschaftliche Umsetzung aus Sicht möglicher Projektträger realistisch ist. Die Teilnehmer werden gebeten, ihre Einschätzung zu den angesprochenen Themen zu formulieren; Vollständigkeit ist dabei zwar gewünscht, aber nicht zwingend erforderlich.



Die Teilnehmer sind an ihre im Rahmen der Markterkundung aufgeführten Aussagen nicht vertraglich und auch nicht im Rahmen eines etwaigen späteren Vergabeverfahrens gebunden. Die eingereichten Unterlagen dienen der Entscheidungsvorbereitung, ob und in welcher Form die geplante Konzeptvergabe durchgeführt wird und gehen in das Eigentum der Stadt Mengen über. Die Teilnehmer erklären ihr Einverständnis, dass die Stadt Mengen die gewonnenen Erkenntnisse und Informationen für das eventuell folgende Vergabeverfahren nutzen kann, es sei denn, ein Teilnehmer hat das ausdrücklich untersagt. Die Unterlagen werden vertraulich behandelt, es erfolgt keine Weitergabe an Dritte außer dem verfahrensbetreuenden Büro LARS consult.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Anspruch auf eine Vorstellung eines Konzeptes, auf die Durchführung von Vergabeverfahren oder auf einen Erwerb des Grundstückes und/oder die spätere Realisierung des Nutzungskonzeptes besteht. Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmern ggfs. durch die Bearbeitung in diesem Verfahren entstehen, sowie der Rechtsweg sind ebenfalls ausgeschlossen.

Investorenwettbewerb als Konzeptvergabe

Nach Abschluss der Markterkundung zieht die Stadt Mengen für die Realisierung dieses zukunftsorientierten, nachhaltigen Bauquartiers eine Veräußerung des städtischen Grundstückes auf dem Wege einer Konzeptvergabe in Betracht.

Hierbei sollen neben wirtschaftlichen Faktoren wie der Höhe des Grundstückspreises insbesondere qualitative Kriterien Grundlage für die Vergabeentscheidung sein.

Zur Teilnahme an diesem Investorenwettbewerb werden sich Bietergemeinschaften aus Investoren/ Baurägern und Architekten /Stadtplaner, die einen Konzeptvorschlag für die Realisierung erarbeiten, bewerben können.

Zur Sicherung der Planungsqualität soll das Bestgebotsverfahren mit einem Planungswettbewerb nach RPW 2013 verbunden werden: Im sogenannten Zwei-Umschlag-Verfahren reichen die Bewerber zum einen im Rahmen eines Planungswettbewerbs eine Konzeptplanung gemäß der ausgelobten Vorgaben ein, zum anderen ein konkretes Kaufpreisangebot, das erst nach Entscheidung des Preisgerichtes über das vorgelegte Konzept geöffnet wird und nach vorab festgelegter Gewichtung (zum Beispiel Konzept 70 %, Kaufpreis 30 %) bewertet wird.

Die weitere Planung und Ausarbeitung des Konzeptes erfolgt zunächst über Anhandgabe des Grundstückes für 1 bis 2 Jahre mit Vereinbarung von Meilensteinen für die Realisierung der angebotenen Qualitäten /Angebotsinhalte.

Voraussichtlicher Zeitplan

Die Einreichung der Interessensbekundungen ist bis zum 30.11.2020 vorgesehen. Gegebenenfalls werden im Anschluss daran die auf Basis der Fragestellungen gegebenen Antworten für die Auswertung nochmals telefonisch im Rahmen von Feedback Gesprächen ergänzt.



Die Durchführung der vorliegenden Markterkundung soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Möglicherweise ergeben sich daraus ergänzende Informationen, die zur Anpassung des gewählten Verfahrens und der genannten Vorgaben führen.

Bislang ist der Investorenwettbewerb in Form eines Zwei-Umschlag Verfahrens mit Wettbewerb gem. RPW 2013 im ersten Halbjahr 2021 vorgesehen mit anschließender Grundstücksvergabe bzw. Anhandgabe des Grundstückes und Vereinbarung von Meilensteinen für die Realisierung der Angebotsinhalte.

Aufgestellt am 08.07.2020/10.07.2020/05.10.2020/02.11.2020

M. Beltinger

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH