

## **B E S C H L U S S V O R L A G E Nr. 169/2022**

<b>Beratungsfolge:</b>		<b>Sitzung am</b>
Technik- und Umweltausschuss	öffentlich	07.07.2022
Gemeinderat	öffentlich	19.07.2022

Bekanntgabe des in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlusses  
(gem. § 35 Abs. 1 der Gemeindeordnung)

### **Neubebauung des Post-/VoBa-Areals: Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs und weiteres Verfahren**

#### **ANTRAG:**

1. Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des nicht-offenen Ideenwettbewerbs mit städtebaulichem Realisierungsteil „Neubebauung des Post-/VoBa-Areals“ zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Empfehlung des Preisgerichts zu und beauftragt das Büro Häh-nig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB in Kooperation mit Stefan Fromm Land-schaftsarchitekten mit der Konkretisierung zum städtebaulichen Entwurf sowie der Erstellung eines Regelwerks für den Hochbau, die Freianlagen und die Nutzungskonzeption.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die nach Ziff. 2 genannten Leistungen einschließlich Sach-kosten mit einem Vergabe- und Kostenvolumen in Höhe von bis zu 125.000 Euro vergeben zu dürfen.

4. Der Gemeinderat stimmt dem in der Sachdarstellung beschriebenen weiteren Verfahren zur Entwicklung des Post-/VoBa-Areals zu.
  
5. Zur Erarbeitung eines Betriebskonzepts für das Kultur- und Bürgerzentrum wird die Verwaltung ermächtigt, Leistungen mit einem Vergabe- und Kostenvolumen bis zu 70.000 Euro zu vergeben und die Firma actori zu beauftragen. Der Genehmigung der dafür notwendigen außerplanmäßigen Mittel in Höhe von 70.000 Euro wird zugestimmt.

## Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten:

(alle Beträge in EURO)			
<b>A. Vermögensbereich (Investitionen):</b>			
<b>Anschaffungs- / Herstellungskosten</b>			
<b>abzüglich Zuschüsse Dritter</b>			
<b>Zu finanzierender Betrag</b>			
<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt: ja / nein</b>			
<b>B. Erfolgsbereich (Verwaltungshaushalt):</b>			
	<b>einmalig</b>	<b>laufend</b>	
<b>I. Kosten / Ausgaben</b>			
<b>1. Personal</b>			
<b>2. Sachmittel</b>			
<b>Konkretisierung städtebaulicher Entwurf</b>	40.000 EUR		
<b>Regelwerk für Hochbau, Freianlagen und Nutzungskonzeption</b>	65.000 EUR		
<b>Bürgerbeteiligung</b>	20.000 EUR		
<b>3. Kalkulatorische Kosten</b>			
<b>3.1. Abschreibung</b>			
<b>3.2. Verzinsung</b>			
<b>Gesamtkosten:</b>			
<b>II. Erlöse / Einnahmen</b>			
<b>III. Zuschussbedarf / Überschuss</b>			
<b>C. Mittelbereitstellung:</b>			
<b>Haushaltsstelle/Kostenstelle:</b>			
TH 61 511042910000			
TH 40 28100000			
<b>Haushaltsplan/Wirtschaftsplan/ mittelfristige Finanzplanung</b>	<b>Planansatz</b>	<b>Mittelbedarf</b>	<b>außerplanmäßig</b>
<b>2022</b>			

<b>TH 61:</b> <b>Städtebaul. Entwurf + Regelwerk</b>	1.368.000 EUR	125.000 EUR	
<b>TH 40:</b> <b>Betriebskonzept KuB</b>		70.000 EUR	70.000 EUR
<b>2023</b>			
<b>2024</b>			
<b>2025 ff.</b>			

**Stellungnahme des Amtes für Finanzen:**

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Verfasser/-in: Christian Jankowski / Markus Nau

### **1. STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB**

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2021 (vgl. BV 167/2021, 1. Ergänzung) wurde am 17.12.2021 ein städtebaulicher Wettbewerb zur Neubebauung des Post-/VoBa-Areals ausgeschrieben. Aufgabe des Wettbewerbs war, eine integrierte städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtkonzeption für das Post-/VoBa-Areal mit den angrenzenden öffentlichen Räumen zu entwerfen, die Wohn-, Gewerbe- und kulturelle Nutzungen auf dem Areal vereint. Die Integration des Kultur- und Bürgerzentrums (KuB) als repräsentativer und öffentlich zugänglicher Begegnungsort in der Neubebauung war gesetzt.

Der Wettbewerb wurde als einstufiger, nicht-offener Ideenwettbewerb mit städtebaulichem Realisierungsteil ausgeschrieben. Es waren 15 Büros zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen. 14 teilnehmende Büros haben ihre Wettbewerbsbeiträge fristgerecht abgegeben.

Das Preisgericht tagte am 19.05.2022 und beschloss die Preisvergabe an folgende (anonym abgegebene) Arbeiten:

- 1. Preis (31.000 EUR)** *Hähmig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen  
Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen*
- 2. Preis (23.000 EUR)** *Giesler Architekten Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung  
mbH, Braunschweig  
Plannstatt Senner GmbH, Überlingen*
- Anerkennung (10.000 EUR)** *BeL Sozietät für Architektur, Köln  
Molestina Architekten und Stadtplaner, Köln  
Studio grüngrau Landschaftsarchitektur, Düsseldorf*
- Anerkennung (10.000 EUR)** *Lukáš Veltrusky, Berlin  
Lohrengel Landschaft, Berlin*

Mit dem 1. Preis würdigte das Preisgericht die städtebauliche Setzung von drei solitären Baukörpern (Hochpunkt, Stadthäuser und Kultur- und Bürgerzentrum) unterschiedlicher Dimension in Verbindung mit dem grünen „Schwippeplatz“ als verbindendem öffentlichen Raum. Der sich aus den Vorzonen der Erdgeschosse bildende Hof kann aus städtebaulicher Sicht die geforderten Qualitäten im künftigen Areal zur Förderung von Begegnung, Interaktion und Lebendigkeit im öffentlichen Raum bieten.

Nach Einschätzung des Preisgerichts bietet der Entwurf des 1. Preisträgers ein „robustes Handlungskonzept für die Zukunft, wertet das Kultur- und Bürgerzentrum mit einem Vorplatz auf und

schafft ein individuelles Quartier mit hohem Wiedererkennungswert, das die Stadt Sindelfingen nachhaltig bereichern kann“ (vgl. Anlage 1 Protokoll der Preisgerichtssitzung).

## **2. KONKRETISIERUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF UND BEAUFTRAGUNG EINES REGELWERKS FÜR HOCHBAU, FREIANLAGEN UND NUTZUNGSKONZEPTION**

Ergänzend zur Preisvergabe traf das Preisgericht die einstimmige Empfehlung an die Ausloberin, die Verfasser der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Arbeit mit der Konkretisierung zum städtebaulichen Entwurf und der Erstellung eines Regelwerks für den Hochbau, die Freianlagen und die Nutzungskonzeption zu beauftragen.

Die durch den städtebaulichen Wettbewerb vorliegende Planung entspricht dem Stand eines Vorentwurfes. Im Rahmen der Konkretisierung zum städtebaulichen Entwurf soll der mit dem ersten Preis prämierte Entwurf inhaltlich durchgearbeitet und komplettiert werden. In der weiteren Bearbeitung sind dabei die in der schriftlichen Beurteilung dargelegten Punkte des Preisgerichts zu berücksichtigen (vgl. Anlage 1 Protokoll der Preisgerichtssitzung). Darüber hinaus soll der Wettbewerbsentwurf auch im Rahmen einer Bürgerbeteiligung und in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung qualifiziert werden.

Mit dem Regelwerk für Hochbau, Freianlagen und Nutzungskonzeption sollen darüber hinaus Richtlinien formuliert werden, die in der weiteren Umsetzung des Areals zu berücksichtigen sind. Darunter sind nutzungsorientierte, räumlich-gestalterische sowie funktional-technische Merkmale zusammenzufassen, die bei der Entwicklung des Areals von zentraler Bedeutung sind. Unter anderem sollen Qualitätsstandards bezüglich der Gestaltung von Erdgeschosszonen, Oberflächen, Fassaden und energetischer Gebäudestandards definiert werden, die in der Hochbauplanung zu berücksichtigen sind. Auf diese Weise soll auch den Anforderungen an ein nachhaltiges und zukunftsweisendes innerstädtisches Quartier im Sinne der IBA Rechnung getragen werden.

Der städtebauliche Entwurf sowie das Regelwerk für Hochbau, Freianlagen und Nutzungskonzeption werden dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt und bieten dann eine konzeptionelle städtebauliche Grundlage für die bauliche Umsetzung.

Die Verwaltung schlägt dem Gremium vor, der Empfehlung des Preisgerichts zu folgen und das Büro Hähmig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB in Kooperation mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten mit den oben beschriebenen Leistungen zu beauftragen.

Für die Bearbeitung der o.g. Leistungen schätzt die Verwaltung einen Kostenaufwand in Höhe von insgesamt 125.000 EUR, der sich wie folgt aufteilt:

Weitere Bearbeitung städtebaulicher Entwurf	40.000 EUR
Erstellung Regelwerk für Hochbau, Freianlagen und Nutzungskonzeption	65.000 EUR
Sachkosten für Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung	20.000 EUR

Diese Leistungen wurden im Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm des Bundes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ berücksichtigt. Der Fördermittelgeber hat eine Förderung der Leistungen in Höhe von 75% in Aussicht gestellt. Die Bewilligung der Maßnahme steht noch aus.

### **3. WEITERES VERFAHREN**

Mit dem Wettbewerbsergebnis liegt nun eine konkrete städtebauliche Idee für die künftige Bebauung und Gestaltung des Post-/VoBa-Areals vor. Der nächste Meilenstein ist die Festlegung eines konkreten Entwicklungsprozesses mit etwaiger Aufteilung und Vergabe der Grundstücke. Hierzu werden bis Ende 2022 durch die Stadtverwaltung die folgenden Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat erarbeitet bzw. konkretisiert:

#### **a. Konkretisierung zum städtebaulichen Entwurf (vgl. unter 2.)**

#### **b. Erdgeschosskonzeption**

Für die Umsetzung eines lebendigen und langfristig resilienten Quartiers spielt die Nutzung und Gestaltung der Erdgeschossflächen eine wesentliche Rolle. Ziel der Stadt Sindelfingen muss es dabei sein, die Qualität der Flächen langfristig zu steuern und Synergien mit dem Kultur- und Bürgerzentrum zu bilden. In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer Erdgeschosskonzeption durch die Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH (WSG) in Arbeit.

#### **c. Betriebskonzept KuB**

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.10.2021 (vgl. BV 218/2021) zur Festlegung von Eckpunkten für ein künftiges Kultur- und Bürgerzentrum auf dem Post-/VoBa-Areal wurde auch die Entwicklung eines Betriebskonzepts für das KuB im weiteren Entwicklungsprozess beschlossen. Es wurden Angebote zur Erarbeitung eines Betriebskonzepts eingeholt und Gespräche mit einzelnen Anbietern geführt. Das Auswahlverfahren hat das Angebot der Fa. Actori aus München als wirtschaftlichstes Angebot ergeben. Das Angebot umfasst folgende Leistungsmodul:

- i. Aufnahme der Rahmenbedingungen und Entwicklung von Grundszenarien zu Organisation und Wirtschaftlichkeit
- ii. Nutzungskonzeption und inhaltliche Ausgestaltung
- iii. Ausgestaltung des Organisations- und Betriebsmodells
- iv. Ableitungen für Raum- und Funktionsplanung

Das Konzept wird auf der Basis der Bürgerbeteiligung zum Kultur- und Bürgerzentrum (begleitet durch Kubus 360) und unter Einbindung von Schlüsselakteuren erarbeitet und anschließend sowohl im Gremium als auch in der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert.

Die Verwaltung schlägt vor, die Fa. Actori mit den o.g. Leistungen zu beauftragen. Um den Arbeitsprozess zu beschleunigen und noch in diesem Jahr erste Ergebnisse vorlegen zu können (s. oben), hat die Verwaltung die Fa. Actori bereits mit dem Leistungsbaustein i. in eigener Zuständigkeit beauftragt.

#### **4. BEBAUUNGSPLAN**

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs ist schon jetzt absehbar, dass der rechtsgültige Bebauungsplan (Südliche Vorstadt – Postareal, Planbereich 01/18, 1. Änderung) geändert werden muss. Parallel zu den unter 3. dargestellten Schritten soll das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan gestartet werden (vgl. Aufstellungsbeschluss, BV 170/2022).

Sindelfingen, 05.07.2022

Michael Paak  
Amtsleiter  
Amt für Stadtentwicklung und Geoinformation

Markus Nau  
stellvertretender Amtsleiter  
Amt für Kultur

Anlagen:

Anlage 1\_Städtebaulicher Wettbewerb\_1.Preis\_Lageplan

Anlage 2\_Städtebaulicher Wettbewerb\_1.Preis\_Perspektiven

Anlage 3\_Städtebaulicher Wettbewerb\_Protokoll\_Preisgericht