

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 15.07.2015	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.07.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Sanierung "Ergänzungsbereich Innenstadt II" Balingen

Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs "Bahnhofsareal - Stadteingang Nord"

Anlagen: 3

Beschlussantrag:

Im Rahmen der Durchführung der Sanierung im Teilgebiet Bahnhofsstraße soll für den im beiliegenden Lageplan abgegrenzten Bereich ein Ideen- und Realisierungswettbewerb als Grundlage für zukünftige Nutzungen und der Gestaltung der Bereiche im Bahnhofsumfeld und des Bahnhofvorplatzes durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben des Vermögenshaushaltes

einmalig 120.000 €

Haushaltsstelle: 2.6154.9501.000 (Sanierungskonto SE Ergänzungsbereich Innenstadt)

Einnahmen des Vermögenshaushaltes

Haushaltsstelle: 2.6154.3610.000

Das Wettbewerbsverfahren ist im Rahmen des Sanierungsprogramms mit bis zu 60 %, die Realisierung ebenfalls mit bis zu 60 % bei einer Förderobergrenze von 150.- €/m² Gestaltungsfläche durch Landes- und Bundesmittel förderfähig.

Veranschlagung der Mittel

Laufendes Haushaltsjahr 2015:

planmäßig 120.000 €- Finanzposition HHSt. 2.6154.9501.000

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Wettbewerbsgebiet liegt am nördlichen Stadteingang der Balingener Kernstadt. Der überwiegende Teil der Abgrenzung befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II – Teilgebiet Bahnhofstraße“. Es erstreckt sich vom derzeitigen Park-and-Ride-Parkplatz bzw. der angrenzenden Wiesenfläche im Norden, über den Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB), den Bahnhofsvorplatz und der westlichen Bebauung der Bahnhofstraße bis zum ausgedehnten Parkplatz im Bereich ‚Am Lindle‘. Über den Wettbewerb sollen die in der Bahnhofstraße begonnene Planungen zur städtebaulichen Neugestaltung des nördlichen Stadteingangs bis über den Bahnhofsvorplatz fortgeführt und mit dem Bahnhofsvorplatz ein attraktiver Aufenthaltsbereich mit der Verknüpfung ÖPNV (Bahnhof und ZOB) und Innenstadt ausformuliert werden. Gleichzeitig sollen in einem „Ideenteil“ des Wettbewerbes Überlegungen angestellt werden, in welcher Art und Umfang die heute ausgedehnten Parkierungsanlagen verbessert, attraktiviert oder auch mit ergänzenden, attraktiven Nutzungen versehen werden können. Dabei sollen bewusst auch bauliche Möglichkeiten untersucht werden, sofern dies mit dem bestehenden Parkierungsverkehr in Einklang zu bringen ist.

Die Bahnhofstraße selbst, welche eine der wichtigen Erschließungsachsen der Stadt Balingen darstellt und das im Bereich der Friedrichstraße begonnene Gestaltungskonzept des Stadtkerns nach Norden fortsetzt, wurde bereits im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt“ im Jahr 2009 bis zum Bahnhofsvorplatz neu gestaltet.

Der zentral im Wettbewerbsgebiet gelegene, denkmalgeschützte Bahnhof mit Bahnhofsvorplatz ist in privatem Besitz. Es besteht allerdings eine Widmung zugunsten des Bahnbetriebs über welche auch eine öffentliche Nutzung gesichert sowie vertraglich geregelt ist. Der Platz wird sowohl von Fußgängern als auch vom motorisierten Individualverkehr genutzt und ist geprägt durch den Mangel an Aufenthaltsqualität sowie unzureichende Gestaltung und Funktionalität des öffentlichen Raums.

Südlich des Bahnhofsgebäudes befindet sich die ehemalige Bahnhofsgaststätte, deren Erscheinungsbild und Nutzungsaufgabe das Stadtbild stören und die ohnehin geringe Aufenthaltsqualität im Bereich des Bahnhofsvorplatzes weiter mindern. Im Anschluss an die ehemalige Bahnhofsgaststätte führt ein denkmalgeschützter Fußgängersteg über die Bahnlinie. Er stellt die Verbindung zu den westlich gelegenen Stadtgebieten her. Zwischen der Gleisanlage und den Gebäuden westlich der Bahnhofstraße erstreckt sich eine ungeordnete Parkierungsfläche. Aufgrund des großen Stellplatzbedarfs wurden im Jahr 2014 weitere 60 Parkplätze im Süden des Wettbewerbsgebiets geschaffen. Die Stellplätze wurden provisorisch aufgeschottert. Die hierfür notwendigen Flächen waren bereits vor einigen Jahren von der Deutschen Bahn AG erworben worden.

Sanierungsgebiet - Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit großem Erfolg betreibt die Stadt Balingen seit mehr als 30 Jahren die städtebauliche Erneuerung der Balingener Innenstadt. Die in den 1980er Jahren begonnen Sanierungen „Stadtkern“ nach dem Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) und „Kernstadt“ im Rahmen des Wohnumfeldprogramms (WUP) umfassten den Kernbereich der Balingener Innenstadt und ermöglichten dessen durchgreifende städtebauliche und funktionale Erneuerung. Den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen lag ein ganzheitliches Planungskonzept für die Innenstadt zugrunde: Ein zu Beginn des Erneuerungsprozesses durchgeführter städtebaulicher Ideenwettbewerb, ein übergeordnetes Verkehrskonzept zur Entlastung der Innenstadt auf sowie ein inzwischen mehrfach fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept zum Schutz, zur Sicherung und zur Weiterentwicklung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort waren hierbei die zentralen Bausteine.

Die städtebaulichen Erneuerungen des Stadtkerns wurden mit dem Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt“ nach dem Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) von 2005-2013 in den Randbereichen der Innenstadt erfolgreich fortgeführt. Vier Schlüsselbereiche mit zentraler städtebaulicher und funktionaler Bedeutung als Stadteingänge wurden damals definiert:

- Bahnhofstraße
- Vor dem Mühltor / Strasserareal
- Wilhelmstraße / Hinterer Kirchplatz
- Rappenturm / Schwefelbad.

Es konnten zwar zahlreiche städtebauliche Mängel und Missstände behoben, jedoch nicht alle geplanten Maßnahmen innerhalb dieser Sanierungsmaßnahme tatsächlich realisiert werden.

Mit der Aufnahme der Maßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteil-Zentren“ (ASP) hat die Stadt Balingen nun die Möglichkeit, die Sanierungsziele in den vier Teilbereichen weiter zu betreiben und umzusetzen.

Für das Teilgebiet Bahnhofstraße wird in der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsprogramm ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung des Areals vorgeschlagen, um die Sanierungsziele in diesem Bereich weiter zu definieren. Ziele hierbei sind insbesondere:

- Die Neugestaltung des öffentlichen Raums als Stadteingang Nord.
- Die Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofsvorplatz .
- Die Neukonzeptionierung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie die funktionale Anordnung öffentlicher Parkierungsflächen unter Miteinbeziehung des bestehenden Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB).
- Die Instandsetzung und barrierefreie Gestaltung des denkmalgeschützten Stags.
- Der Abbruch der Bahnhofsgaststätte und Vorschläge zu einer in das Freiflächenkonzept eingebundenen Neubebauung.

Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der zur Bearbeitung anstehenden Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Balingen (siehe Anlage 3), so dass die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Umsetzung weitgehend gegeben sind. Hierzu gehören der Park-and-Ride-Parkplatz, der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), die Parkierung ‚Am Lindle‘ sowie das Grundstück Bahnhofstraße 19 (ehemals „Tiffany“).

Die Flurstücke 3385/17 (Bahnhofsvorplatz) und 3385/8 (ehem. Bahnhofsgaststätte) sind in privatem Besitz. Bezüglich der konkreten Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes bedarf es der Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Entsprechend sollen deren Vorstellungen in das anstehende Wettbewerbsverfahren angemessen eingebunden werden.

Durchführung eines nicht offenen Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil

Es soll für den Bereich Bahnhofsareal - Stadteingang Nord (siehe beiliegende Gebietsabgrenzung, Anlage 1) ein „Nichtoffener Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb“ mit ca. 20 bis 25 Wettbewerbsteilnehmern durchgeführt werden. Der städtebauliche Ideenwettbewerb soll umfassende und ganzheitliche Neuordnungs- und Gestaltungsvorschläge zum gesamten Wettbewerbsgebiet liefern, der Realisierungsteil soll sich auf den Bereich des Bahnhofsvorplatzes, der davor gelegenen Straßenfläche der Bahnhofstraße, die ehemalige Bahnhofsgaststätte sowie die Parkierungsflächen einschließlich des Fußgängerstegs zur Albrechtstraße erstrecken.

Bei dem Ideen- und Realisierungswettbewerb, in welchen die Fraktionen des Gemeinderates entsprechend eingebunden werden, wird die Auslobung zunächst in der Fachpresse bekanntgemacht. Aus den eingehenden Bewerbungen werden über ein qualifiziertes Auswahlverfahren die Wettbewerbsteilnehmer nach fachlichen Kriterien ermittelt, die am Verfahren teilnehmen dürfen.

Durch den Wettbewerb wird eine große Auswahl an qualifizierten Lösungen zur Quartiersentwicklung zur Verfügung stehen. In der Öffentlichkeit kann durch diese Vielfalt und die Auswahl aufgrund nachvollziehbarer Kriterien, die Akzeptanz maßgeblich erhöht und aufgrund der transparenten Entwicklung von Beginn an die angemessene Wertschätzung verbessern werden. Der Städtebauliche Wettbewerb stellt die bestmögliche Qualitätssicherung hinsichtlich Funktionalität, Ökonomie, Ästhetik und Nachhaltigkeit dar. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen in ein Bebauungsplanverfahren münden.

Wettbewerbsbetreuung

Für die Wettbewerbsbetreuung werden derzeit Honorarangebote von insgesamt drei besonders qualifizierten Büros eingeholt werden, die Referenzen in der Betreuung und Durchführung Städtebaulicher Wettbewerbe, vorzugsweise für ähnlich gelagerte Aufgabenstellungen vorweisen können.

Kosten des Realisierungswettbewerbs

Die Gesamtkosten des Wettbewerbs belaufen sich voraussichtlich auf ca. 110.000.- bis 120.000.- €. Die Kosten setzen sich zusammen aus dem Honorar für die Wettbewerbsbetreuung (ca. 45.000.- €), die Honorare für das Auswahlgremium und der Fach- und Sachpreisrichter (ca. 10.000.- €), der Preisgelder für die teilnehmenden Architektur- bzw. Landschaftsarchitekturbüros (ca. 50.000.- bis 60.000 €) sowie diversen Nebenkosten.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Durchführung eines Wettbewerbs stehen unter der Finanzposition 2.6154.9501.000 mit bis zu 150.000.- € für das Jahr 2015 zur Verfügung. Das Wettbewerbsverfahren ist im Rahmen des Sanierungsprogramms mit bis zu 60 %, die Realisierung ebenfalls bis zu 60 % bei einer Förderobergrenze von 150.- €/m² Gestaltungsfläche durch Landes- und Bundesmittel förderfähig.

Zeitplan

Vorbereitung des Städtebaulichen Wettbewerbs:	Juli bis September 2015
Qualifiziertes Auswahlverfahren:	Oktober bis November 2015
Bearbeitungszeitraum:	Dezember 2015 bis Ende Februar 2016
Vorprüfung der Wettbewerbsergebnisse:	März 2016
Preisgerichtssitzung:	März 2016
Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens	April bis Juli 2016
Möglicher Baubeginn Bahnhofsvorplatz:	Frühjahr 2017

M. Wagner

