

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0280/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.05.2023	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Städtebauliche Konzeption

Inhalt der Mitteilung:

1. Einleitung

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 unter dem Tagesordnungspunkt „Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal“ (Drucks.-Nr. 0135/2023) einige im Hinblick auf den weiteren Planungsprozess und das Thema „Nutzungen“ bedeutende Beschlüsse gefasst, die im Folgenden sinn- gemäß zusammengefasst und in den Kontext ihrer Genese gestellt werden sollen:

- Der Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers auf dem Zanders-Gelände wird das Leitbild eines „urbanen Gebietes“ zugrunde gelegt.
- Nach einer über das Jahr 2022 angelegte und in mehreren Arbeitskreissitzungen vertieften Diskussion über die künftige Nutzungsmischung in dem geplanten Stadtquartier war im Vorfeld der Ausschusssitzung ein interfraktioneller Änderungsantrag zu dem o.g. Tagesordnungspunkt eingereicht worden. In diesem Antrag hatte sich eine große Mehrheit der Ratsfraktionen für Zielgrößen von 2.900 neuen Einwohner*innen (plus 230 EW in zwei höheren Solitärgebäuden) und 2.900 neuen Arbeitsplätzen auf dem Zanders-Areal ausgesprochen. Die Verwaltung hatte in ihrer Vorlage 3.500 Einwohner*innen und 2.200 Arbeitsplätze vorgeschlagen. Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.
Ziel des gemeinsamen Antrages war es, den weiteren Planungsprozess und die Entwicklung des Areals auch weiterhin auf eine breite politische Basis zu stellen.

- Der Ausschuss beauftragt die Projektgruppe Zanders-Areal mit der Erarbeitung einer blockbezogenen Nutzungsverteilung gemäß der o.g. Zielgrößen sowie der Erstellung einer städtebaulichen Konzeption für das Gesamtgelände.

2. Definition und Ziel einer städtebaulichen Konzeption

Zu Beginn des Prozesses zur Überplanung des Zanders-Areals wurde schnell deutlich, dass es im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsweisenden und aus dem Bestand heraus orientierten Konversion und des daraus resultierenden lang anhaltenden Transformationszeitraumes nicht zielführend wäre, eine detaillierte städtebauliche Masterplanung über das Plangebiet zu legen, um nicht bereits zu einem frühen Zeitpunkt (zu) viele Vorfestlegungen zu treffen und so einen Endzustand zu definieren. Ein solcher Plan wäre bei der aktuellen Dynamik von wirtschaftlichen (Zinsen, Baukosten, Ressourcenknappheit) sowie klimatischen und politischen Entwicklungen (alternative Energien) schon in kürzester Zeit überholt und überarbeitungsbedürftig.

Das Projekt Zanders-Areal hat jedoch mittlerweile einen Stand erreicht, der über die Strukturplanung und die in deren Zusammenhang erstellte Zukunftsvision („Der Traum“) hinaus einer Konkretisierung und Projektion der städtebaulichen Zielvorstellungen für Teilräume sowie für das gesamte Gelände bedarf. Diese städtebauliche Konzeption soll nicht die Detailschärfe einer vornehmlich für den *Neubau* von Stadtquartieren geeigneten Masterplanung aufweisen, ist aber in vielerlei Hinsicht als Grundlage für die nächsten Schritte im weiteren Planungsprozess erforderlich.

Für den Begriff der „*Städtebaulichen Konzeption*“ gibt es keine Legaldefinition. Er wurde bewusst gewählt mit dem Ziel, das Planungsinstrument – ähnlich der Strukturplanung – speziell auf das Projekt Zanders-Areal und die hier maßgeblichen Erfordernisse zuschneiden zu können. In diesem Sinne beschreibt die städtebauliche Konzeption für das Zanders-Gelände die wesentlichen Zielsetzungen und Qualitäten der Entwicklung eines Stadtquartiers als Grundlage für die Realisierung von zukünftigen Baumaßnahmen. Das Konzept wird in Text und Bild Qualifizierungs- und Qualitätsstandards enthalten, die für die Entwicklung des Areals maßgeblich sein sollen.

Im Rahmen der Konzepterstellung sollen insbesondere folgende städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen und beispielhafte Umsetzungsvorschläge einfließen:

- Programmierung des Geländes – Nutzungszuweisung, Nutzungsverteilung/ Nutzungsmix
- Gebäudetypologien für Wohnen und Arbeiten
- Höhenentwicklung und bauliche Dichte
- Bewertungen zum Erhalt des Gebäude- und Baumbestands
- Nutzungsvorschläge für den Bestand, mögliche Zwischennutzungen
- Städtebauliche und verkehrliche Einbindung des Gebiets in die umgebende Verkehrsinfrastruktur
- Umgang mit ruhendem Verkehr / Parkraumkonzept
- Grundstücksgößen und –zuschnitte

- Qualitäten des öffentlichen Raumes, insbesondere der Straßen und Plätze

Die städtebauliche Konzeption dient in der Folge u.a. als Grundlage für

- eine Kostenkalkulation sowie für die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)
- die Städtebauförderung im Rahmen der Regionale 2025 („Impulsquartier“) sowie künftige Förderanträge (Integriertes Handlungskonzept Gesamtareal/ Teilbereiche) sowie der Erstellung einer KuF (Kosten- und Finanzierungsübersicht)
- der Vermarktung und Verwertung von Teilflächen auf der Basis von Leitlinien zur Vergabe von Gebäuden und Grundstücken / Konzeptvergaben sowie
- für die Umsetzung von Teilprojekten

3. Der Weg zu einer städtebaulichen Konzeption

Die im Sommer 2022 beschlossene Strukturplanung bietet ein starkes Fundament für die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption für das Zanders-Areal. Sie benennt Leitlinien und Prämissen für die darauf aufsetzende Planung, u.a.

- Ableitung strukturgebender Elemente aus dem Bestand: Denkmäler, Stunde(öffnung), orthogonaler Grundriss der Papierfabrik
- Erhaltung von Denkmälern, historischen und anderen Gebäuden bzw. Strukturen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist „Die Stadt ist schon da“
- Planung und Umsetzung „aus dem Bestand“ heraus entwickelnd
- Wiederverwendung von Materialien und Rohstoffen/ Kreislaufwirtschaft
- Co²-Neutralität und innovatives Energiekonzept (nichtfossiles Zeitalter)

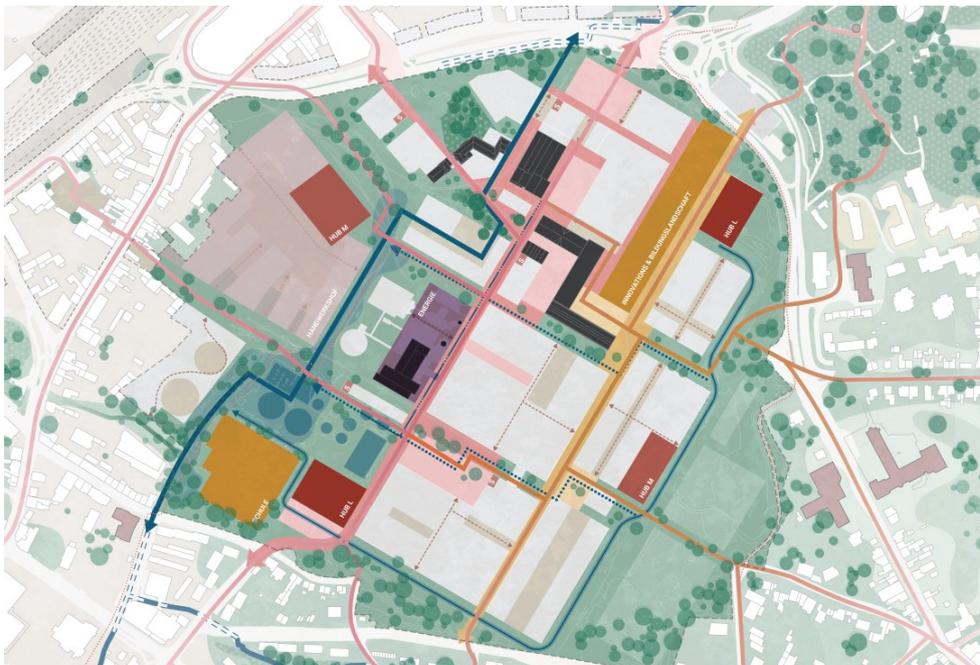


Abbildung 1 Strukturplan



Abbildung 2 Einschätzung der Wiederverwendungspotenziale von Gebäuden, März 2022

Aufbauend auf der Strukturplanung wird sich die Projektgruppe über drei Themenfelder („Blickwinkel“) der Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption annähern. Dabei geht es zum einen um die Erstellung und Zusammenführung der verschiedenen Fachplanungen (technische Infrastruktur, Nutzungskonzept, Erschließung/ Mobilität, Gewässer- und Freiraumplanung) und zum anderen um die Identifizierung von Kenndaten für die verschiedenen Entwicklungsfelder (Steckbriefe - Bebaubarkeit/ Art und Maß der baulichen Nutzung/ Nutzungsmischung/ Potenzialanalyse). Als Synthese aus diesen beiden Themenbereichen soll eine Zukunftsperspektive in Form eines städtebaulichen Entwurfes für das neue Stadtquartier – als drittes Themenfeld – erstellt und abgebildet werden.

Themenfeld 1 - Qualifizierung strukturgebender, nicht bebaubarer Freiflächen und -räume

Als Basis für die Erstellung einer städtebaulichen Konzeption werden derzeit auf unterschiedlichen Ebenen – aufbauend auf die vorhandene Strukturplanung – Untersuchungen, Fachplanungen und städtebauliche Planungen für das Gesamtareal sowie für einzelne Teilbereiche zusammengetragen, projektiert und durchgeführt:

- Energetische Studie und Wasserstudie: Vertiefung und Konkretisierung der technischen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung)
– Konzeptvergabe und Konzepterstellung
- Mobilitätskonzept: Umgang mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen, Anforderungen an Verkehrsstrukturen im Gebiet, Anbindung an die äußere Erschließung, Straßenquerschnitte, Planung von Mobility-Hubs etc.
– Ausschreibung Konzeptvergabe und Konzepterstellung
- blau-grüne Infrastruktur / Freiraumplanung: öffentliche und private Freiflächen, Strundeöffnung, Schwammstadt etc.

– Ausschreibung Konzeptvergabe und Konzepterstellung

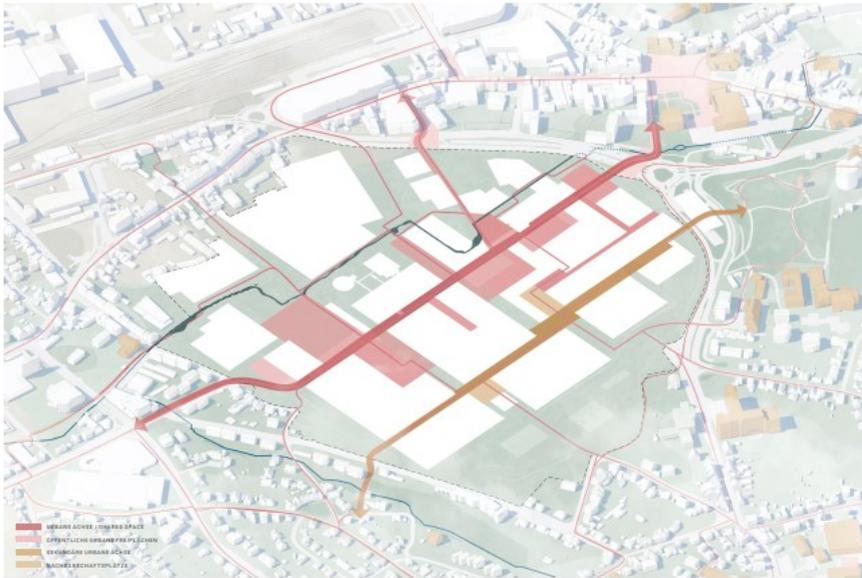


Abbildung 3 Strukturplan, Themenlayer Straßen, Wege, Plätze

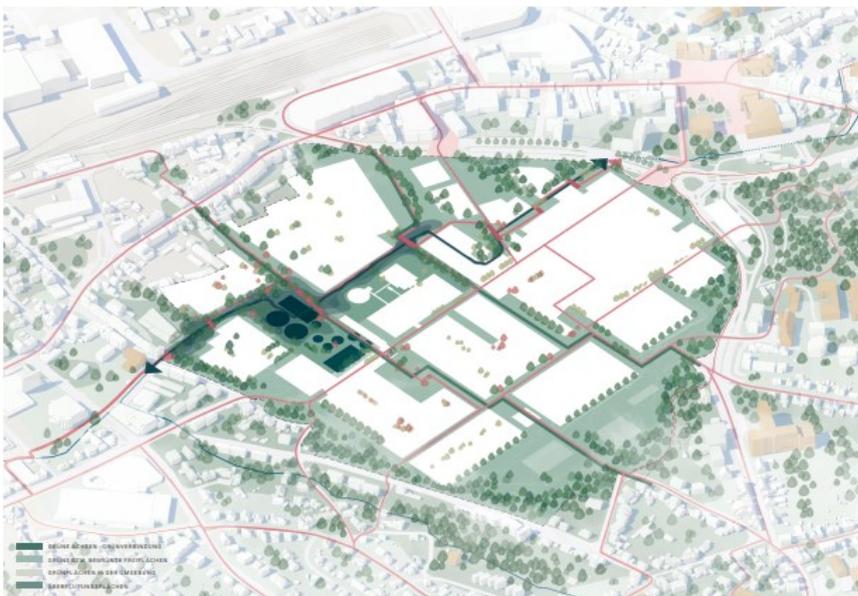


Abbildung 4 Strukturplan, Themenlayer Blau-grüne Infrastruktur

Themenfeld 2 - Qualifizierung der Entwicklungsfelder

Nachdem im AZG am 07.03.2023 ein richtungsweisender Beschluss zum Nutzungsverhältnis Wohnen – Gewerbe gefasst wurde, gilt es nun, die ebenfalls bereits seit einigen Monaten diskutierte Verteilung der Nutzungen auf dem Gelände zu konkretisieren und auf die einzelnen Entwicklungsfelder herunterzubrechen. Die Grundlagen für eine block- bzw. entwicklungsfeldweise Betrachtung bilden das beschlossene Nutzungsverhältnis Wohnen – Gewerbe und der Plan „Nutzungsschwerpunkte“, der ebenfalls Gegenstand der AZG-Sitzung am 07.03.2023 war. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich durchweg um gemischt genutzte Bereiche handelt, die jedoch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen sollen.

wicklungsfeldern im Anschluss für das Gesamtgelände Grafiken erstellt werden, die die räumliche / blockweise Verteilung einzelner städtebaulicher Kriterien – wie z.B. Typologie, Höhenentwicklung und bauliche Dichte – darstellen:



Abbildung 7
Beispielhafte Verteilung der baulichen Dichte

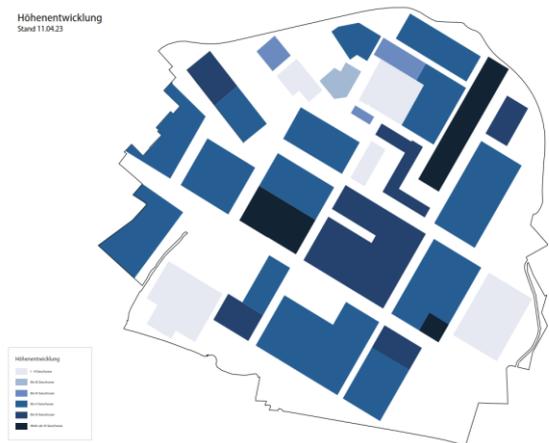
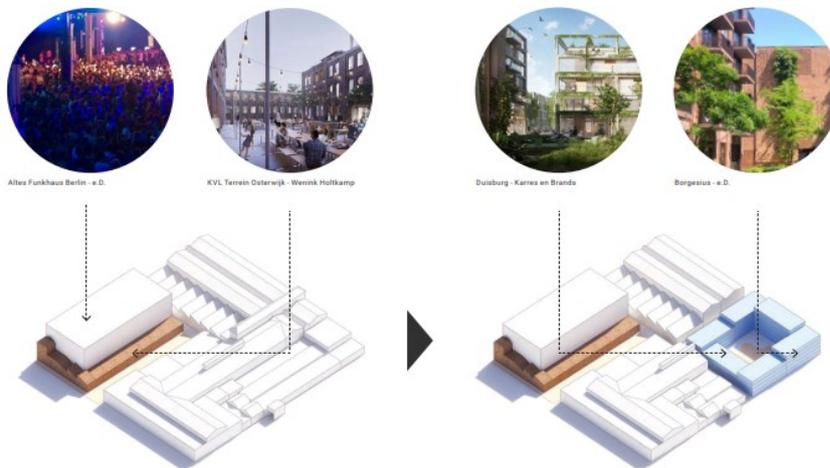


Abbildung 8
Beispielhafte Verteilung der Höhenentwicklung

Im dritten Schritt werden dann zunächst beispielhaft für einzelne Entwicklungsfelder Testentwürfe erstellt. Das können z.B. zunächst drei sehr unterschiedliche Blöcke sein: einer mit einem hohen Anteil an Abriss und Neubau, einer mit einem besonders hohen Anteil an zu erhaltender Bausubstanz und ein dritter mit einer hälftigen Verteilung von Neubau und Bestandserhaltung. Diese Vorgehensweise lehnt sich an die von Karres en Brands im der Strukturplanung entwickelte Methode des „Framework“ an:



Beispiel: Halle als Kulturzentrum

- In den ersten 15 Jahren Hallenkonstruktion weiter nutzen.
- Gastronomisches Angebot in und vor dem weiterverwendeten Fassadenblock.

Maximale Freiheit: Neuplanung

- Wohnen / Dienstleistungen
- Baugruppen
- Sozialwohnungen

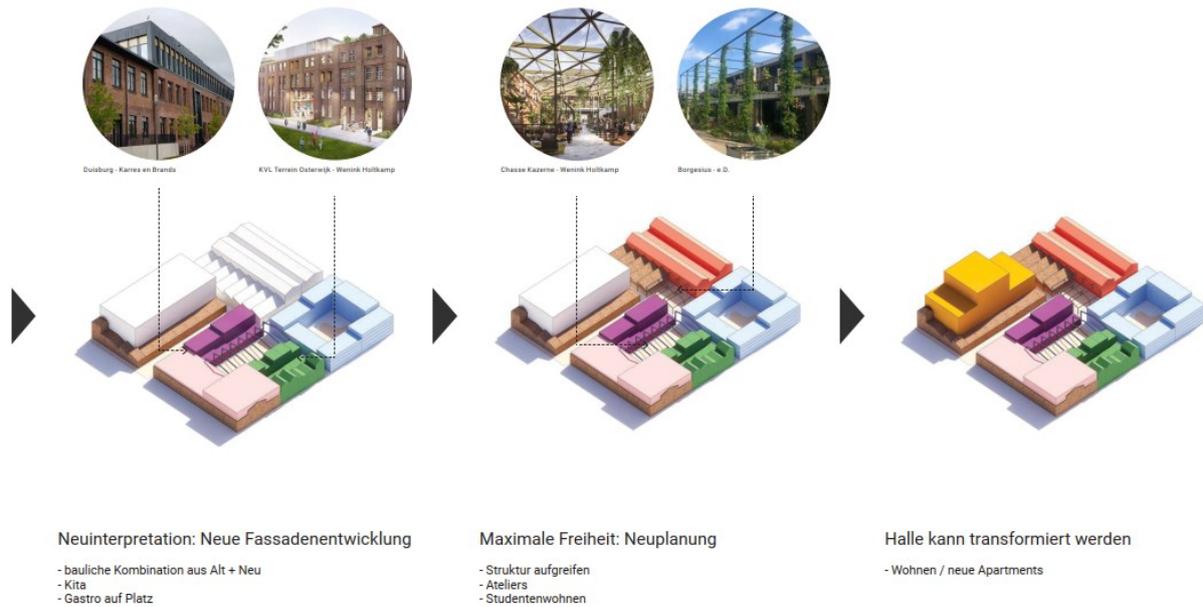
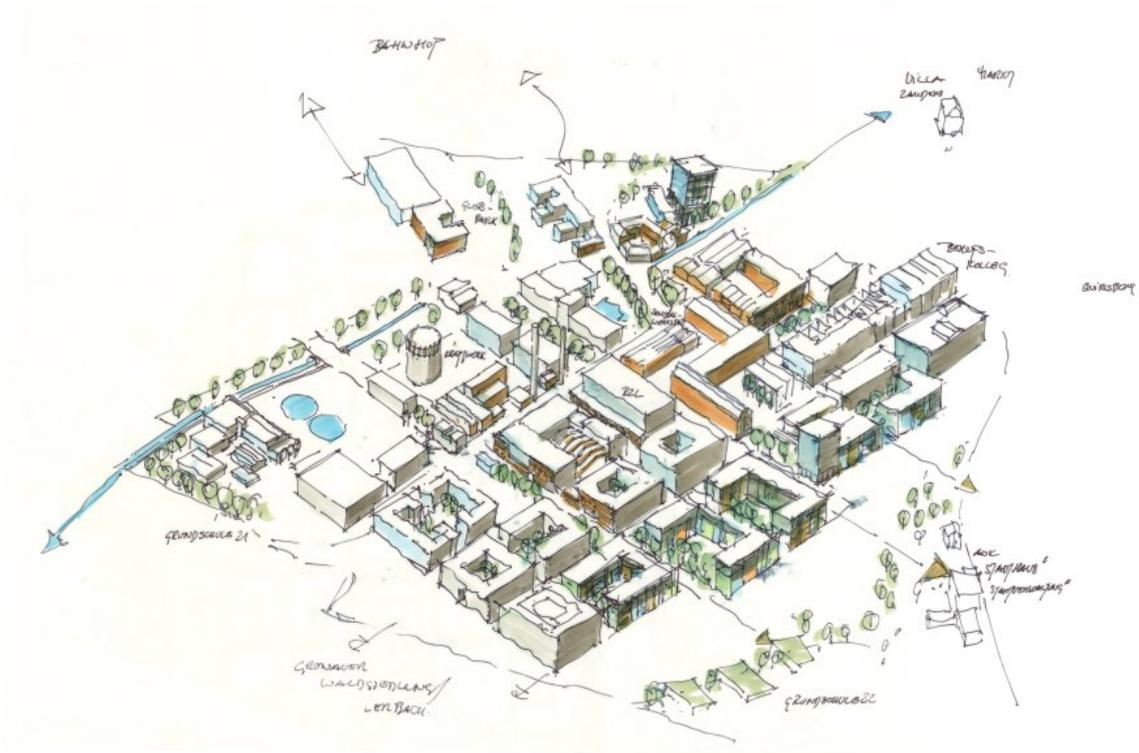


Abbildung 8 Beispielhafte Entwicklung einzelner Entwicklungsfelder

Themenfeld 3 – Synthese / Fortentwicklung des „Traums“ aus der Strukturplanung

Die in der Strukturplanung enthaltene Zukunftsvision für das Zanders-Areal („Der Traum“) ist ein erster „Aufschlag“ des Büros Karres en Brands, wie in dem anstehenden Transformationsprozess mit den bestehenden Strukturen und der baulichen Substanz – aus dem Bestand heraus entwickelt – substanzerhaltend, strukturerhaltend oder auf dem Areal zumindest wiederverwertend – umgegangen werden soll.

Die von Karres en Brands aufgezeigte und ins Bild/ Modell gesetzte Methodik und Systematik gilt es nun – bezogen auf die verschiedenen Teilräume – zu konkretisieren, in den „Steckbriefen“ – u.a. als Grundlage für zukünftige Umsetzungsprojekte (z.B. Kriterienkataloge für Konzeptvergaben) – festzuhalten und diese teilräumlichen Betrachtungen wieder in einem gesamträumlichen Zusammenhang als Überarbeitung der „Zukunftsvision“ abzubilden.



Die Gesamtübersicht dient nicht nur als Grundlage für das Zanders-Areal (Infrastrukturplanung, Erschließungs- und Freiraumplanung, Städtebauliche Kalkulation (KoFi und KuF), Ableitung, Priorisierung und Entwicklung/ Umsetzung von Teilprojekten, sondern auch als Nachweis für die Anschlussfähigkeit des Geländes – bezogen auf seine unmittelbare Umgebung im Innenstadtbereich.

Weitere Vorgehensweise

Die Bearbeitung der drei Themenfelder

- Qualifizierung der strukturgebenden, unbebaubaren Freiflächen und -räume
- Qualifizierung der Entwicklungsfelder sowie
- Synthese / Fortentwicklung des „Traums“ aus der Strukturplanung

als Grundlage für die Erstellung einer „Städtebaulichen Konzeption“ für das Zanders-Areal wird von der Projektgruppe laufend fortgesetzt.

Arbeitsstand und Methodik der in Erstellung befindlichen Konzeption werden im interfraktionellen Arbeitskreis am 02.05.2023 als Vorbereitung für die Sitzung des „Zanders-Ausschusses“ am 16.05.2023 vorgestellt und erläutert.

Externe Unterstützung:

Wie vorstehend ausgeführt, wird für das Zusammentragen der verschiedenen Aspekte, die Bearbeitung und das Abarbeiten der drei Themenfelder sowie die Erstellung der Städtebaulichen Konzeption Zeit in Anspruch nehmen.

Zur Mitwirkung und Beschleunigung der Konzepterstellung wird für die aufgezeigten Arbeitsschritte eine externe Unterstützung, z.B. für Testentwürfe, Steckbriefe, Konfiguration Projekt – Entwicklung/ Erarbeitung von Wettbewerbsthemen, Städtebauliche Kalkulation und/ oder einem Zeit-, Maßnahmen, Finanzierungskonzept erforderlich.

Die Verwaltung beabsichtigt, auf Grundlage eines noch zu erstellenden Leistungsbildes ein passendes (Planungs-)Büro zur Unterstützung der Projektgruppe Zanders-Areal im Rahmen eines durchzuführenden Vergabefahrens zu suchen und zu beauftragen.