

Drucksache GR 090 / 2021

Heidenheim, 28.06.2021
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung
und Umwelt
Käpplinger, Ralf

I. Vorlage an:

Gemeinderat

22.07.2021

beschließend

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Realisierungswettbewerb Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße und Hintere Gasse

Anlagen:

Anlage 1: Auslobungsentwurf

Anlage 2: Lageplan mit Wettbewerbsgebiet und Gestaltungsbereichen

Anlage 3: Kernbereich / Verflechtungsbereich

Anlage 4: Planungsaufgaben, Abriss, Neubau

Anlage 5: Stadteingänge

Anlage 6: Elmar-Doch-Haus, Umbau

Anlage 7: Standorte Perspektiven

II. Beschlussantrag:

1. Das Gremium stimmt den Beurteilungskriterien für die Bearbeitungsphase 1 und 2 zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Wettbewerb durchzuführen.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Heidenheim hat am 25.07.2019 beschlossen, die Verwaltung mit der Vorbereitung und Durchführung eines nichtoffenen zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil für das Wettbewerbsgebiet „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße und Hintere Gasse“ zu beauftragen.

Das Wettbewerbsgebiet deckt sich weitestgehend mit dem Sanierungsgebiet „Innenstadt/Rathaus“. Seit Juni 2020 wurden für das Gebiet vorbereitende Untersuchungen nach BauGB durchgeführt. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wurde vom Gemeinderat der Stadt Heidenheim am 15.06.2021 beschlossen. Die Satzung wurde am 18.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

1. Planungsanlass

Im Quartier um das Rathaus, in den benachbarten Quartieren und im weiteren Umfeld haben sich in den letzten Jahren Veränderungen ergeben, die sich städtebaulich und funktional auf das Rathausquartier auswirken. Hier sind der Neubau der Stadtbibliothek, die Neugestaltung der Helmut-Bornefeld-Straße/Christianstraße, die Neubebauung des Ploucquetareals und die Verlegung der Zufahrt zur Rathaustiefgarage zu nennen. Durch die Neubebauung des Ploucquetareals erhält die Christianstraße eine wichtige Achsenfunktion zwischen der Fußgängerzone und dem Ploucquetareal.

Nach der Sanierung der Rathaustiefgarage steht jetzt die Sanierung der Tiefgaragendecke an. Auch wegen dieser Maßnahme besteht ein Planungs- und Gestaltungsbedarf.

Durch die neue Achse Christianstraße und die Forderung nach Aufwertung der Fußgängerzone müssen die Hauptstraße und die Hintere Gasse in die Neugestaltung mit einbezogen werden. Die Fußgängerzone wird den heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht und auch die Aufenthaltsqualität muss verbessert werden.

Um diese komplexe städtebauliche Situation planerisch zu bewältigen, ist es notwendig, verschiedene Planungsansätze vergleichen zu können. Hierfür ist ein städtebaulicher Wettbewerb das richtige Instrument. Für die räumliche Abgrenzung und inhaltlichen Schwerpunkte des Wettbewerbsverfahrens hat sich die Verwaltung eine externe Beratung durch Herrn Prof. Dr. Franz Pesch eingeholt.

2. Planungsaufgabe

Die letzten Jahrzehnte der Stadtentwicklung in Deutschland waren bestimmt von einem durchgreifenden strukturellen Wandel, vom Strukturwandel der Arbeitswelt – von der industriellen Produktion zur Wissensgesellschaft – bis hin zur Umwälzung aller gesellschaftlichen Lebensbereiche im Rahmen der Digitalisierung. Betrachtet man die Heidenheimer Stadtentwicklung in diesem Zeitraum, so können Maßnahmen zur Stabilisierung der Innenstadt gleichsam als Konstante bezeichnet werden. Denn alle Konzepte, die in den letzten beiden Dekaden entwickelt wurden, zielen darauf, die historisch gewachsenen Qualitäten des Heidenheimer Zentrums als „Stadt der kurzen Wege“ zu bewahren und mit gezielten Anpassungen und Investitionen zu verbessern. In diesem Sinne formuliert zum Beispiel der Masterplan Innenstadt als strategische Ziele:

- die Stadtqualität zu steigern
- die Aufenthaltsqualität zu stärken und
- die Außendarstellung zu verbessern.

Die geplante Fassadenerneuerung des Rathauses, der Umbau der Tiefgarage und der Abriss des Meeboldhauses bieten die Chance, den zentralen Stadtraum neu zu sortieren. Ob die sich

ergebenden Handlungsmöglichkeiten den erhofften urbanen Mehrwert erbringen, wird insbesondere davon abhängen, wie der Stadtraum von den Rändern, insbesondere auch vom Erdgeschoss des Rathauses bespielt werden kann. Zu berücksichtigen ist die Qualität der öffentlichen Räume im weiteren Umfeld des Rathauses. Einzelne Teilräume wie die Hintere Gasse oder das kleine Quartier am Wedelgraben liegen eher im Abseits, andere Wege - wie der von der Christianstraße abzweigende Erschließungshof gegenüber dem Rathaus - enden im privaten Hof.

Aber auch das weitere Umfeld (Bahnhof, DHBW usw.) ist dabei zu beachten beziehungsweise wie das Rathausquartier und die Fußgängerzone in den Stadtgrundriss eingebettet sind.

Das Rathausquartier selbst hat städtebauliche und funktionale Mängel. Es gibt keine zusammenhängenden Flächen. Das Quartier ist durch Mauern, Treppen und Gebäude zerstückelt. Plätze, Raumkanten, Anbindung zu den Nachbarquartieren und -straßen sowie Wegebeziehungen sind zu definieren. Die Nutzbarkeit des Quartiers und die Aufenthaltsqualität sind zu verbessern. Durch den Abriss des Meeboldhauses ergeben sich ganz neue Möglichkeiten der Anbindung der Quartiere untereinander und die Einbindung der Grabenstraße. Auch die Fußgängerzone hat städtebauliche und funktionale Mängel.

Besondere Aufgabenschwerpunkte sind die Definition von Plätzen, die Bildung von Raumkanten und die Schaffung von Wegebeziehungen. Dabei sind die Aufenthaltsqualität und die neuen Nutzungsanforderungen zu beachten.

3. Inhalte der Auslobung

In die Auslobung haben die Kenntnisse und Anforderungen zum Wettbewerbsgebiet aus den unterschiedlichsten Bereichen der Stadtverwaltung, die Anregungen des Gemeinderats aus der Klausur im Oktober 2020 und die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Händlerbefragung Eingang gefunden. Herr Prof. Dr. Pesch, der die Erstellung der Auslobung begleitete, hat sich ebenso inhaltlich in die Auslobung eingebracht. Folgende Themen sind in der Auslobung behandelt:

Städtebauliche und freiräumliche Leitideen

- Vielfältige und lebendige Innenstadt
- Attraktive und hochwertige Stadträume mit Aufenthalts-, Erlebnis-, und Begegnungsqualität, die die Verweildauer erhöhen und der Innenstadt eine Identifikation geben

Verbindungen, Verknüpfungen, Wegebeziehungen

- Durchlässiger Stadtraum, auch in die erweiterte Innenstadt
- Achse Christianstraße
- Verhältnis Straße Platzräume und Grünflächen
- Wegebeziehung

Quartiere/Raumbildung

- Nutzungskonzeption
- Erschließung
- Ausarbeitung besonderer Orte
- Definition von Plätzen
- Bildung von Raumkanten

Gestaltung

- Gestaltungskanon (Materialien, Leitdetails, Möblierung, Kunst)
- Grünkonzept, Lichtkonzept
- Kreativer Umgang mit dem Relief des Rathausareals

Teil I Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Im Teil I der Auslobung wird geregelt, wer und unter welchen Voraussetzungen an dem Wettbewerb teilnehmen kann, wie das Preisgericht besetzt ist, welche Leistungen die Teilnehmer zu erbringen haben, wie das Preisgeld verteilt wird. Im Teil I sind auch die Beurteilungskriterien für die Bearbeitungsphasen 1 und 2 festgelegt, nach denen das Preisgericht die eingereichten Entwürfe beurteilt. Nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) in Verbindung mit den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sind die Beurteilungskriterien zu beschließen.

Die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten aus der **Bearbeitungsphase 1: Konzept und Strategie** erfolgt unter den Kriterien.

- Städtebauliche und freiräumliche Leitidee für den Kern- und Verflechtungsbereich
- Klärung und Hervorhebung der Quartiersidentität (Innenstadt der Quartiere)
- Einladender Stadtraum mit räumlicher Qualität und guter Orientierung
- Lebendige Vielfalt und urbane Atmosphäre der Straßen und Plätze
- Attraktives Raumkontinuum mit wertigem Stadtboden und Objekten

Die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten aus der **Bearbeitungsphase 2: Gestaltungskanon für den öffentlichen Raum** erfolgt darüber hinaus unter folgenden Kriterien:

Verbindungen

- Verknüpfung der Quartiere
- Komfortable und konfliktfreie innere Erschließung
- Integration der Ortsdurchfahrt B 466 (Brenzstraße)
- Freihalten wichtiger Sichtachsen

Quartiere

- Organisation und Verteilung der Innenstadtnutzungen („Stadt der kurzen Wege“)
- Nutzungsvielfalt als konfliktfreies Miteinander
- Einbindung von Einzelhandel und Gastronomie in eine übersichtliche Laufwege
- Stabile Erdgeschossnutzung mit belebender Wirkung auf den öffentlichen Raum
- Ausgewogenheit der Flächen für Erschließung, Parkierung und Aufenthalt

Raumbildung

- Stärkung der Raumkanten, Definition von Plätzen
- Gliederung des Straßenraums
- Aufenthalts- und Verweilqualität
- Funktionalität und Stabilität der Räume und Oberflächen (Märkte, Feste, Außenbewirtung, und -verkauf)
- Klimaanpassung durch Beläge und Stadtgrün

Gestaltung und Begrünung

- Eigenständiger Gestaltungskanon (Materialien, Leitdetails)
- Möblierung mit Komfort und Gestaltungsqualität
- Stimmungsvolles Nachtbild mit ortstypischer Stimmung und Akzenten
- Barrierefreie Innenstadt mit behindertengerechter Gestaltung aller wichtigen Wege
- Kreativer Umgang mit dem Relief im Rathausquartier
- Nachhaltige und klimagerechte Gestaltung des öffentlichen Raums
- Klimaresistente Bepflanzung (Wahl der Baumarten, Wasser- und Nährstoffzufuhr)
- Wirtschaftliche und schrittweise Umsetzung

Teil II Rahmenbedingungen/Bestand

Im Teil II der Auslobung werden der Bestand beschrieben und rechtliche sowie technische Vorgaben dargestellt. Zur Verdeutlichung dienen Anlagen in Form von Plänen. Damit das Wettbewerbsgebiet übersichtlicher und verständlicher zu beschreiben ist, wurde das Wettbewerbsgebiet in Gestaltungsbereiche aufgeteilt (siehe Anlage 2).

Teil III Planungs- und Nutzungsvorgaben

Im Teil III der Auslobung werden die Zielvorstellungen des Wettbewerbs konkretisiert und verdeutlicht. Es werden allgemeine Vorgaben zur Planung gemacht und spezifische Vorgaben für die Gestaltungsbereiche. Zur Verdeutlichung dienen Anlagen in Form von Plänen.

Termine

Ende September 2021 findet die Preisrichtervorbesprechung statt. Der Wettbewerb beginnt mit der Bewerbungsphase Anfang Oktober 2021. Die Preisgerichtssitzung der Bearbeitungsphase 1 ist für Mitte Februar 2022 vorgesehen, die Preisgerichtssitzung der Bearbeitungsphase 2 für Ende Mai 2022.

Der Vorlage sind die Anlagen aus der Auslobung beigefügt, welche die Nutzungs- und Planungsvorgaben enthalten.



Bernhard Ilg
Oberbürgermeister