Protokoll Kolloquium

Nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil mit vorgeschaltetem Auswahl- / Losverfahren
"Turnerbundgelände und angrenzende Flächen", Stadt Weiden i.d.OPf.

Ausloberin
Stadt Weiden i.d.OPf.
vertreten durch:
Oberbürgermeister Kurt Seggewiß
Dr.-Pfleger-Straße 15
92637 Weiden

Rückfragenkolloquium am 24.09.2019
Im Sitzungssaal der Stadtverwaltung, Dr.- Pfleger-Str. 15, 92637 Weiden

Teilnehmer aus dem Preisgericht, Vertreter der Ausloberin und der Wettbewerbsbetreuung

Fachpreisrichter

Bettina Gerlach, Stadtplanerin, München
Dr. Emil Lehner, Architekt , Weiden
Rupert Wirzmüller, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, Regensburg

Stellvertretende Fachpreisrichter

Michael Wimmer, Architekt, München
Armand Kühne, Architekt, Eichstätt

Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter

Richard Waldmann, Architekt, Erlangen

Sachpreisrichter

Kurt Seggewiß, Oberbürgermeister, Stadt Weiden i.d.OPf.
Karlheinz Beer, Architekt, Stadtplaner, Stadtrat CSU
Stefan Rank, Stadtrat BLW
Veit Wagner, Stadtrat Grüne

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter

Oliver Seidel, Architekt, Bau- und Planungsdezernent Stadt Weiden i.d.OPf.

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

Birgitt Niegl, Regierung der Oberpfalz
Manfred Ahles, Regierung der Oberpfalz
Friedrich Zeiß, Amtsleiter, stv. Bau- und Planungsdezernent

Wettbewerbsbetreuung
Jakob Oberpriller, oberprillerarchitekten
Jonas Krempl, oberprillerarchitekten

Weiden i.d.OPf., den 24.09.2019

Das Rückfragenkolloquium zum Realisierungswettbewerb "Turnerbundgelände und angrenzende Flächen, Stadt Weiden i.d.OPf.", fand am 24.09.2019 statt. Der interne Besprechungsteil begann um 10:00 Uhr. Herr Oberbürgermeister Kurt Seggewiß begrüßte die Anwesenden und übergab dann das Wort Herrn Oberpriller (Wettbewerbsbetreuung), der den weiteren Ablauf erläuterte und moderierte.

Anschließend wurden intern die schriftlich gestellten Fragen und die Antwortentwürfe durchgesprochen und im Bedarfsfall ergänzt oder korrigiert.

Nach der internen Besprechung wurde das Kolloquium für die Wettbewerbsteilnehmer um 11:15 Uhr durch Herrn Oberbürgermeister Kurt Seggewiß eröffnet.

Die einzelnen Fragen und Antworten wurden von Herrn Oberpriller verlesen. Damit konnte die Wettbewerbsaufgabe weiter konkretisiert werden. Die zusätzlich mündlich gestellten Fragen der Teilnehmer sowie verspätet eingegangene schriftliche Fragen sind nachfolgend im Anschluss an die schriftlichen Fragen aufgelistet.

Um 12:30 Uhr wurde das Kolloquium beendet.

INHALTSVERZEICHNIS

A - UNTERLAGEN / VERFAHREN

B - PLANERISCHE VORGABEN

C - SONSTIGE UND MÜNDLICH GESTELLTE FRAGEN

D - WEITERE UNTERLAGEN ALS ANLAGEN

RÜCKFRAGENKATALOG

Vorbemerkung: Die gestellten Fragen wurden direkt übernommen, eventuelle Rechtschreib- und Tippfehler in den Fragen wurden in der Regel nicht korrigiert. Ebenso kann es vorkommen, dass einige Fragen auch einem anderen Fragenkomplex zugeordnet werden könnten, was aber den Inhalt der Antworten nicht beeinflusst.

A – UNTERLAGEN / VERFAHREN

A.1
Gibt es Unterlagen zum Tennisgelände und deren existenter Infrastruktur (Umkleide, Gaststätte, etc.)?
Nein, es gibt keine Unterlagen. Die Infrastruktur wird ausschließlich von den Vereinen genutzt.

A.2
Gibt es Unterlagen zum Neubau der Schule im Norden bzgl. Zugänglichkeit und EG-Grundriss?
Es ist keine Schule in Planung oder in Bau.

Zusatzfrage:
Kann ein EG Grundriss des Neubaus zur Verfügung gestellt werden?
Es liegen keine Unterlagen vor. Eine Planunterlage mit Markierung der Zugänge wird zur Verfügung gestellt.

A.3
Wann und wie wird die Strigl-Kapelle genutzt?
Die Kapelle samt Umgriff ist in Privatbesitz und wird für Hochzeiten, Familiengottesdienste und Trauerfeiern genutzt.

A.4
Wie wird der Hammerweg im Bereich der Bauten westlich der Tennisplätze genutzt?
Es handelt sich um eine klassische Mischnutzung.

A.5
Gibt es Unterlagern zum Bestandsgebäude auf dem Grundstück (nördlich Tennisplatz, EG-Grundriss Bestand)?
Sofern hier die Gebäude auf den Flnr. 3138/2 und 3127/2 gemeint sind, handelt es sich lediglich um zwei Gartenhäuschen, die im Rahmen der Neubebauung ebenfalls abgerissen werden sollen.

A.6
Kann ein aktueller Lageplan inkl. Neubau Pflegeheim und Dachaufsichten als DWG zur Verfügung gestellt werden?
Eine um den Neubau Pflegeheim aktualisierte Plangrundlage wird zur Verfügung gestellt.

A.7
Kann das Gebäude (Turnerwerg 22) am Stich zum Hammerweg abgebrochen werden?

Die Gebäude auf den Flnrn. 3135 und 3130/2 gehören ebenfalls der Stadt und können abgerissen werden. Dies muss in Absprache mit dem Umweltamt durchgeführt werden, da dort anscheinend Fledermäuse leben. Im Gebäude auf der Flnr. 3135 befinden sich noch Wasser-, Strom und Gasverteilung für andere noch genutzte Gebäude des TB. Diese müssten erst technisch umverlegt werden.

A.8
Kann für die Biotopstreifen ein Baumbestandsplan zur Verfügung gestellt werden?
Im Realisierungsteil gibt es keine Vermessung. Diese beschränkt sich auf den Ideenteil.

A.9
Wie ist die Kostenobergrenze für die Stellplätze (Auslobung S.40) zu verstehen bzw. wie ist diese differenziert für geförderten und ungeförderten Wohnungsbau definiert?
Stellplätze sind nicht Bestandteil der Kostenobergrenze. Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit ist zu beachten.

A.10
Wir benötigen bitte folgende digitale Planungsgrundlagen des Landesvermessungsamts:
-Luftbild (Orthofoto) zur Überlagerung mit DFK im Gauss-Krüger-System
-DGM Punktdatei (ASCII) im Gauss-Krüger-System
-LoD2 Datei (3D Gebäudekubaturen) im Gauss-Krüger-System
Entsprechende Unterlagen werden nachgereicht.

A.11
Wir benötigen bitte folgende digitale Planungsgrundlagen:
-Baumbestandsaufnahme
-Baumbestandsbewertung (Darstellung zu erhaltender Bäume)
-Biotop-/Habitatbäume (zu erhalten)
S. Antwort zu Frage A8. Eine Bestandsaufnahme (Vorabzug) der identifizierten Biotop-/Habitatbäume wird nachgereicht für Habitate, die im Rahmen von CEF-Maßnahmen behandelt werden können. Eine Erhaltenspflicht wurde nicht festgestellt. Der Umgang ist konzeptabhängig.

A.12
In der Karte Machbarkeitsstudie Freiraum und Städtebau ist mit südlichem Stern eine "Hochwertige Baustruktur" gekennzeichnet. Können Sie nähere Angaben zur Kapelle machen?
Beim Gebäude handelt es sich um eine kleine für Bayern typische Kapelle moderneren Zuschnitts. Sie wurde in 1980er Jahren erbaut.

A.13
In der Karte der Auslobung auf Seite 29 ist eine gepunktete durchgehende Linie dargestellt. Um was handelt es sich dabei? Können Sie Aussagen zur Planungsrelevanz treffen?
siehe Anlage 04

A.14
Gibt es eine Fahrradstellplatzsatzung in Weiden? Wieviele Fahrräder sollen pro Wohnung nachgewiesen werden?
siehe Auslobung S.40

A.16
In Pkt. 3.6 ist eine Kostenobergrenze für Tiefgarage/Parkdeck erwähnt. Wie hoch ist diese?
siehe Antwort zu Frage A.9

A.17
Können Sie uns die Berechnungen der städtebaulichen Dichten der Studie Dragomir (A, B1, B2, C) zur Verfügung stellen?
Nein.

A.18
Bezüglich 7.1. Präsentationsplänen:
Ist es richtig, dass sich die Vertiefung im Maßstab 1:200 und 1:50 auf einen Teil (ca. die Hälfte) des geförderten Wohnungsbaus bezieht und der restliche Realisierungsteil und Ideenteil im Lageplan 1:500 dargestellt werden soll?
Ist dies analog in der Flächenaufstellung (Anlage 03)?
Ja.

A.19
Bezüglich 3.1. Aufgabenstellung Seite 34 Absatz 34:
"Der Bedarfsschwerpunkt liegt bei großen Wohnungen für Familien..."
Im auf Seite 37 angegebenen Wohnungsschlüssel ist allerdings im Verhältnis der Anteil großer Wohnungen (4-Zi und 5-Zi=25%) eher gering?
Die geforderten Wohnungen sind nachzuweisen.

A.20
Bezüglich 3.9. Freianlagen:
Können Fahrradräume und Müllräume auch innerhalb der Gebäude vorgesehen werden?
Ja.

A.21
(am 23.09.2019 nachgesendet, Frist war 20.09.2019)
gesamter Umgriff passt nicht im gewünschten Abgabemaßstab auf das gewünschte Abgabeformat.
Ist im Vorfeld geprüft worden.

A.22
(am 23.09.2019 nachgesendet, Frist war 20.09.2019)
Planungsgrundlage ist in der unmittelbaren Nachbarschaft offensichtlich nicht auf dem aktuellen Stand.
Neubau im Nordosten an der B22
Neubau im Nordwesten südlich des Altenheims
sind beide nicht kartiert. Für die Bearbeitung wäre eine Grundlage hierfür interessant.

Eine entsprechende Plangrundlage wird nachgereicht, außerdem wurde bereits der B-Plan zur Verfügung gestellt.

A.23
(am 23.09.2019 nachgesendet, Frist war 20.09.2019)
sämtliche im Umgriff liegende Gebäude werden abgrissen?
Nein. Entsprechender Lageplan wird beigefügt.

A.24
(am 23.09.2019 nachgesendet, Frist war 20.09.2019)
Die Tennishallen bleiben bestehen. Ist von einer Nutzung als Tennishalle weiter auszugehen?
Wird es von dem Tennisplatz nördlich der Tennishallen eine Lärmemission im Sinne 18. BIMSCH V geben.
Diese Sportflächen liegen im Ideenteil. Von welcher Nutzung soll ausgegangen werden?
Die Tennishallen bleiben bestehen, der Tennisplatz nördlich der Tennishallen wird interimsmäßig weiter genutzt und steht für Planungsvorschläge zur Verfügung.

A.25
(am 23.09.2019 nachgesendet, Frist war 20.09.2019)
Ist beim TC rotgrün von einer Lärmemmission zur Nachtzeit auszugehen?
S. Schallgutachten.

A.26
(am 23.09.2019 nachgesendet, Frist war 20.09.2019)
definiert man das zu entwickelnde Wohngebiet als allg Wohnen wäre zur tagzeit eine Schallimmision von 55 db zulässig.
Nach der Anlage 1.3 ab consultants Lärmkartierung wäre zumindest im Westen keine zusätzlich Schallschutzmaßnahme notwendig.
Anlage ist Grundlage der WBW-Bearbeitung.

A.27
(am 23.09.2019 nachgesendet, Frist war 20.09.2019)
Was versteht der Auslober unter Mehrgenerationen-Wohnprojekt ? Wohngemeinschaften?
Ist ausreichend beschrieben unter Ziff. 3.5 der Auslobung.

B - PLANERISCHE VORGABEN

B.1
Die Anzahl der in den Machbarkeitsstudien gezeigten Wohneinheiten erstreckt sich über den Ideen- und Realisierungsteil und liegt zudem unter den geforderten 300. Ist die Bebauungsdichte für die 300 Wohneinheiten nur für den Realisierungsteil daher nicht zu hoch angenommen (Auslobung S.34)?
Die in der Auslobung geforderten Wohneinheiten sind nachzuweisen

B.2
Sind für die 300 Wohneinheiten nicht auch dienende Einheiten wie Kindergarten, Café usw. auf dem Gelände nötig?
siehe Auslobung

Zusatzfrage:
Kann die Lage der im Umfeld vorhandenen Kindergärten kartiert werden?
Ja, ein entsprechender Lageplan wird zur Verfügung gestellt.

B.3
Ist es möglich das Autogeschäft sowie die am Stich zum Hammerweg liegenden Tennisplätze zu verlegen, um eine vernünftige Erschließung des Geländes zu ermöglichen, die die Qualitäten des Turnerwegs erhält? Können verkehrsplanerisch alternativ die Zu- und Abfahrten des Gebiets über die B22 geregelt werden?
siehe Auslobung und Verkehrsgutachten (Anlage 11)

B.4
Dient der in den nachgereichten Unterlagen dargestellte Kindergarten/-hort neben der Kirche St. Konrad dem Wettbewerbsgebiet und muss dementsprechend angebunden werden? Gibt es hierzu weitere Planungen der Außenanlagen des Kindergartens bezüglich einer möglichen Anbindung?
Konkrete Anbindungen liegen der Stadt nicht vor. Planerische Vorschläge sind möglich.

Zusatzfrage:
Gibt es einen Erdgeschoss Grundriss des Kindergartens?
Nein. Eine Planunterlage mit Markierung des Eingangs wird zur Verfügung gestellt.

B.5
An welcher GFU und GRZ sollen wir uns bei dem Realisierungsteil und Ideenteil organisieren?
Im Realisierungsteil sind 300- 350 Wohnungen und die weiteren geforderten Einrichtungen entsprechend Auslobungstext unterzubringen.

B.6
Gibt es eine maximale GF, die nicht überschritten werden darf?
siehe Antwort B.5

B.7
Gibt es eine Vorstellung wie viel Nettobauland gefordert wird?
entwurfsabhängig

B.8
Gibt es eine Vorstellung der Nutzungen beim Ideenteil?
Die Nutzungen des Ideenteils sollten weitgehend den Nutzungen im Realisierungsteil entsprechen.

B.9
Maximale Geschossigkeit?
entwurfsabhängig

B.10
Ist die Tiefgarage vorstellbar?
Grundsätzlich Ja, im Rahmen der Wirtschaftlichkeit. Siehe auch Antwort zu Frage A.9.

B.11
Tiefgaragenzufahrten: Sind die Zufahrten beliebig entlang der Straßenanbindung platzierbar? Gibt es Bereiche, in denen die Einfahrten aufgrund verkehrlicher Erfordernisse nicht verortet werden dürfen?´
entwurfsabhängig, zusätzlich siehe Verkehrsgutachten

B.12
Besteht eine Möglichkeit der Reduzierung der Stellplätze?
Die geforderten Stellplätze sind nachzuweisen.

B.13
Wie viel Privatfreiraum und Öffentlicher Freiraum ist gefördert?
Entwurfsabhängig und siehe Anlage 12, 16 und 17

B.14
Entspricht die genannte Fläche von 86m² im Bereich der geforderten Wohnungen der Geschossfläche?

Bezüglich 3.5. letzer Abschnitt_Restlicher städtebaulicher Realisierungsteil:
Handelt es sich bei den angegebenen 85m² durchschnittlich je Wohneinheit um die Wohnfläche oder Geschossfläche?

Im Zuge des Kolloquiums wurden für Geschossflächen folgende Durchschnittswerte festgelegt:
92m² je Wohneinheit Geschoßwohnungsbau und 125m² je Wohneinheit verdichteter Einfamilienhausbau. Ein bestimmtes Verhältnis wird nicht vorgegeben. Der Fokus liegt weiterhin auf Geschosswohnungsbau.

B.15
Gibt es Erschließungstypologien die von Seiten der Ausloberin nicht erwünscht sind?
Nein.

B.16
Wie viele Gemeinschaftsräume (m² je WE) sollen beim gesamten Grundstück vorgesehen werden?
siehe Auslobung S.33ff

B.17
Welche Formen von Nichtwohn- Nutzung erwartet sich die Ausloberin?
siehe Auslobung S.34ff

B.18
Ist neben den wohnungsnahen Spielplätzen ein Quartiersspielplatz erforderlich/gewünscht? Von welcher Größe wäre auszugehen?
Vorschläge erwünscht, Anforderungen werden nicht gestellt.

B.19
Welche Ansätze bestehen in Weiden zu Mobilitätskonzepten? Können mit diesen die erforderliche Anzahl der Stellplätze reduziert werden?
Nein.

Zusatzfrage:
Kann bei sozialem Wohnungsbau von den geforderten Stellplätzen abgewichen werden?
Es werden keine konkreten Zahlen vorgegeben. Grundlage ist nur das vorhandene geltende Recht.

B.20
Bezüglich 3.6. Stellplätze/Garagen:
In Hinblick auf die gewünschten qualitätvollen Außenräume und die Unterbringung der Stellplätze in Parkdecks oder Tiefgaragen: Wie groß sollte die maximale fußläufige Entfernung zur Wohnung sein?
entwurfsabhängig

C – MÜNDLICH GESTELLTE FRAGEN

C.1
Wie groß ist der Anteil der verdichteten Strukturen?
Der Schwerpunkt liegt klar im Geschosswohnungsbau. Verdichteter Einfamilienhausbau ist möglich. Siehe Antwort B.14

C.2
Was wird unter verdichtetem Einfamilienhausbau verstanden?
offen für Vorschläge

C.3
Beziehen sich die angegebenen Prozentzahlen auf die m^2 oder die Anzahl der Wohneinheiten?
Die Prozentzahlen beziehen sich auf Anzahl Wohneinheiten

C.4
Können Tennisplätze überbaut oder verlagert werden?
Ist nach Gesprächen mit Tennisverein nicht möglich. Siehe auch Antwort A.24
Die Tennisplätze außerhalb des Wettbewerbsgebietes westlich bzw. nordwestlich des Realisierungsteils stehen für eine Nutzungsänderung in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

D - WEITERE UNTERLAGEN ALS ANLAGEN

D.1 Planunterlage Zugänge Neubau Pflegeheim und Kindergarten
D.2 aktualisierter Lageplan als DWG
D.3 Luftbild,
DGM Punktdatei,
LoD1 Datei
D.4 Bestandsaufnahme Biotope Habitatbäume
D.5 Bebauungsplanänderung St. Konrad
D.6 Lageplan umliegende Kindergärten
D.7 aktualisierte Bestandsaufnahme (Anlage 04 Auslobung)