Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0634/7

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 25.11.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	**07.12.2021**	**TOP Ö**	**3**
Rat	**15.12.2021**	**TOP Ö**	**18.1**

Beratungsgegenstand

Städtebaulicher Wettbewerb Neuordnung des Dorfplatzes in Alstätte;
Beschluss über die Auslobung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen:

Die Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb Neuordnung des Dorfplatzes in Alstätte wird gebilligt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 10.12.2020 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen beschlossen, für die Neuordnung des Dorfplatzes in Alstätte einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben. Die Verwaltung wurde beauftragt, bis zum Ende des Jahres die Auslobung vorzubereiten.[1]

Der Rat der Stadt hat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK 2016) u. a. die Aufstellung eines städtebaulichen Konzepts zur Neuordnung des Dorfplatzes in Alstätte beschlossen. Die Neuordnung des Dorfplatzes i. V. m. dem Dorfplatzumfeld eröffnet die Möglichkeit, die derzeit existierende städtebauliche und funktionale Lücke zwischen dem Ortskern und dem Nahversorgungszentrum Haaksbergener Straße/Thieweg zu schließen. Damit bietet sich perspektivisch die Chance

- die Nahversorgungsfunktion des Ortskerns - und damit den zentralen Versorgungsbereich - wiederherzustellen und
- die Nahversorgung für den Ortsteil Alstätte dauerhaft zu sichern[2].

---

1 siehe Niederschrift zu TOP 9.1 der öffentlichen Ratssitzung am 10.12.2020 (Sitzungsvorlage V/2016/0634/5) und Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 01.12.2020 (Sitzungsvorlage V/2016/0634/4)

2 siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage V/2016/0634

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortskerns Alstätte zwischen den Straßen Kirchstraße, Haaksbergener Straße und Thieweg sowie dem Wohngebiet Am Dorfplatz. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

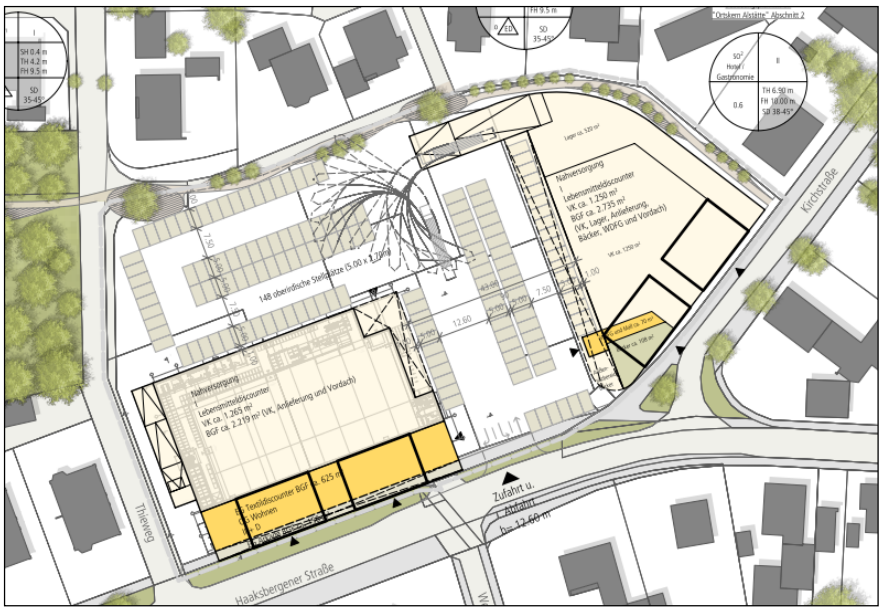
Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)

Quelle: Kreis Borken, Luftbild (2015), eigene Darstellung

Grenze des Plangebiets

Mit der Maßgabe, die derzeit existierende städtebauliche und funktionale Lücke zwischen dem Ortskern und dem Nahversorgungszentrum Haaksbergener Straße/Thieweg zu schließen, sind in Zusammenarbeit mit dem Büro Weitkamp + Partner, Ahaus verschiedene Konzeptvarianten entwickelt, zu einem Konzept verdichtet, weiter konkretisiert und mit den am Standort ansässigen Marktbetreibern ALDI und EDEKA erörtert worden, um deren Vorstellungen soweit wie möglich in das Konzept mit einfließen zu lassen.

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Dorfplatz in Alstätte (Variante 1)



Quelle: Weitkamp + Partner, Ahaus (2020)

Ergänzend hat einer der Immobilieneigentümer ein eigenes Konzept vorlegt. Die sog. Investorenvariante sieht vor, für den ALDI-Markt im rückwärtigen Bereich des Dorfplatzes ein neues Geschäftsgebäude mit vorgelagerter Stellplatzanlage zu errichten. Der EDEKA-Markt könnte dann ggf. die freiwerdenden Räumlichkeiten in dem Bestandsgebäude zur Erweiterung nutzen.

Abbildung 3: Investorenvariante zur Neuordnung des Dorfplatz in Alstätte (Variante 2)

Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Peter Braun, Haselünne (2017)

Das Büro Junker + Kruse, Dortmund wurde beauftragt für beide Konzepte die Auswirkungen auf

1. die Ziele und Grundsätze des städtischen Einzelhandelskonzepts (EHK 2016) sowie
2. die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchung[3] lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Eine Neuordnung des Dorfplatzes unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten der ansässigen Marktbetreiber ist nur im Rahmen eines zentralen Versorgungsbereichs zulässig.
2. Nur die Konzeptvariante (Variante 1) bzw. die mit der Variante verbundenen städtebaulichen Grundzüge sind geeignet, den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Alstätte perspektivisch wieder herzustellen.

[3] Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Neuordnung des Dorfplatzes in Ahaus-Alstätte mit gleichzeitiger Erweiterung der ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Endbericht. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker + Kruse, Dortmund. Dortmund, im Oktober 2020

Struktur und Ablauf des Wettbewerbs

Der Wettbewerb wird als **nichtoffener, einphasiger, anonymer, städtebaulicher Wettbewerb** nach der "Richtlinie für Planungswettbewerbe" (RPW 2013) durchgeführt. Der Wettbewerb richtet sich an Stadtplanerinnen und Stadtplaner und/oder Architektinnen und Architekten.

Ziel des Wettbewerbs ist es

1. alternative Ideen für die Lösung der Planungsaufgabe und
2. eine geeignete Auftragnehmerin oder einen geeigneten Auftragnehmer für die weitere Planung

zu finden. Dem Wettbewerb vorgeschaltet ist ein öffentlicher **Teilnahmewettbewerb**. Interessierte Fachleute können sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Da der geschätzte Auftragswert den Schwellenwert für Planungsleistungen ohne Umsatzsteuer nach Artikel 4 der Richtlinie 2014/24/EU von 215.000,00 €[4] unterschreitet, sind die Bestimmungen der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) nicht anzuwenden.

Die Zahl der Wettbewerbsteilnehmer ist insgesamt auf 10 Teilnehmerinnen und Teilnehmer beschränkt. Neben einer zugeladenen Teilnehmerin werden weitere **9 Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch das vorgeschaltete Bewerbungsverfahren** ermittelt. Wenn mehr als 9 Bewerbungen die einschlägigen Kriterien erfüllen, entscheidet das Los über die Teilnahme am Wettbewerb. Zusätzlich werden ausreichend Nachrücker ausgelost, die für den Fall einer nicht nachgewiesenen Teilnahmeberechtigung oder einer Absage einer ausgelosten Teilnehmerin oder eines ausgelosten Teilnehmers nachnominiert werden können.

Die **zugeladene Teilnehmerin** ist:

- Pfeiffer-Ellermann-Preckel GmbH, Architekten und Stadtplaner

Sobald die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Wettbewerb endgültig feststehen, werden die Auslobungsunterlagen versandt.

Die **Beurteilung der Wettbewerbsentwürfe** erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Städtebauliche Qualität
  - Leitbild und entwurfsbestimmende Grundidee
  - Verteilung der Baumassen und Integration in den stadträumlichen Kontext
  - Gliederung, Orientierbarkeit und Übersichtlichkeit
  - Erschließung
- Gestaltqualität und funktionale Qualität des Baukörpers
  - Gestaltqualität der Gebäudekonzeption
  - Barrierefreiheit
  - Fußläufige Verknüpfungen
- Wirtschaftlichkeit und Realisierung in Bau und Betrieb
  - Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Bau-, Unterhaltungskosten
- Nachhaltigkeit und energetische Qualität
  - Ökologische Ansätze
  - Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit

[4] gültig ab 01.01.2022

Der große ideelle und materielle Aufwand der Teilnehmerinnen und Teilnehmer bedingt u. a. eine angemessene Leistung in Form von Preisen und Anerkennungen sowie einer Erklärung, einen der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen. Vor diesem Hintergrund steht ein **Preisgeld** von 40.000,-- € zur Verfügung, das sich wie folgt verteilt:

- 1. Preis: 16.000,00 €
- 2. Preis: 10.000,00 €
- 3. Preis: 6.000,00 €
- 2 Anerkennungen á 4.000,00 €[5]

Das **Preisgericht** hat die Aufgabe, über die Zulassung der Wettbewerbsarbeiten zu entscheiden, die zugelassenen Wettbewerbsarbeiten zu beurteilen, durch die Zuerkennung von Preisen und Anerkennungen diejenigen Arbeiten auszuwählen, die den Anforderungen der Auslobung am besten erfüllen und der Stadt Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung der Aufgabe zu geben. Das Preisgericht besteht aus Fach- und Sachpreisrichterinnen und -richtern. Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter besitzen die fachliche Qualifikation der Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders gut vertraut sein. Nach der RPW 2013 ist das Preisgericht mehrheitlich mit Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern zu besetzen.

Das Preisgericht besteht aus **9 Personen**. Als Preisrichterinnen und Preisrichter vorgesehen sind (jeweils in alphabetischer Reigenfolge):

Fachpreisrichter/innen

- stimmberechtigt
  - Heiner Farwick, Architekt und Stadtplaner, Ahaus
  - Franz-Jörg Feja, Architekt und Stadtplaner, Recklinghausen
  - Judith Kusch, Architektin und Stadtplanerin, Köln
  - Prof. Hildegard Schröteler-von Brandt, Stadtplanerin, Aachen
  - Prof. Oscar Spital-Frenking, Architekt und Stadtplaner, Lüdinghausen
- stellvertretend
  - Daniel Bläser, Stadtplaner, Dortmund
  - Thomas Hammwöhner, Stadtplaner, Technischer Beigeordneter der Stadt Ahaus
  - Prof. Peter Jahnen, Architekt und Stadtplaner, Aachen

[5] Mit einer Anerkennung sollen Arbeiten ausgezeichnet werden, die bemerkenswerte Ansätze für die Lösung der Wettbewerbsaufgabe beinhalten.

Sachpreisrichter/innen:

- stimmberechtigt
  - Bernhard Hackfort (CDU), Ortsvorsteher Alstätte, Stadt Ahaus
  - Jürgen van Weyck, Gewerbeverein Alstätte e. V.
  - Thomas Vortkamp (CDU), Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen, Stadt Ahaus
  - Karola Voß, Bürgermeisterin der Stadt Ahaus
- stellvertretend
  - Hans-Georg Althoff, Erster Beigeordneter der Stadt Ahaus
  - Heinrich Holters, Heimatverein Alstätte e. V.
  - Werner Terhaar, Allgemeine Bürger-Schützen-Gesellschaft Alstätte-Dorf e.V.

Neben den Preisrichterinnen und Preisrichtern wird eine ausreichende Zahl von sachverständigen Beraterinnen und Beratern aus Politik und Verwaltung benannt.

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht):

- Andreas Feldmann (SPD), Stadt Ahaus
- Walter Fleige, Leitung FB Stadtplanung, Stadt Ahaus
- Hermann-Josef Haveloh (WGW), Ratsmitglied, Stadt Ahaus
- Christoph Ibing (UWG), Ratsmitglied, Stadt Ahaus
- Carsten Heidkamp (WLA), Stadt Ahaus
- Robert Kyek (Bündnis 90/Die Grünen), Stadt Ahaus
- Manfred Wigger (FDP), Stadt Ahaus
- N N, Vertretung der Eigentümer

Voraussichtliche **Termine**:

- Bewerbungsaufruf: 11.11.2021
- Bewerbungsfrist: 07.12.2021
- Preisgerichtsvorbesprechung: 07.01.2022
- Versand der Auslobungsunterlagen: 02.02.2022
- Einführungskolloquium: 16.02.2022
- Abgabe der Wettbewerbsarbeiten: 13.04.2022
- Abgabe der Modelle: 27.04.2022
- Preisgericht: 19.05.2022
- Öffentliche Ausstellung: ……

Weitere Einzelheiten zum Wettbewerb sind dem als Anlage beigefügten Auslobungstext zu entnehmen.

Der Arbeitskreis Dorfplatz Alstätte hat am 6.12.2021 über die Auslobung beraten. Über das Ergebnis der Beratungen wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Der Wettbewerb wird in Zusammenarbeit mit post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, Dortmund vorbereitet und durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2016/0634/5 -

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

Anlage 01 – Auslobung (*)

(*) Die Auslobung liegt zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.