

Wettbewerblicher Dialog

NACHNUTZUNG COLLINI - CENTER

MANNHEIM



Bürgerinformation

Tagesordnung Bürgerinformationsveranstaltung

- 18:00 Uhr Begrüßung BM Quast
- 18:05 Uhr Impulsreferat Herr Bäumle
(Verfahren, Planungsinhalte, Bürgerbeteiligung)
- 18:30 Uhr Bürgerfragen
(Moderation Herr Bäumle)
- 18:50 Uhr Pause
(Beschriftung von Fragekarten)
- 19:10 Uhr Zwischenfazit, ggf. weitere Bürgerfragen
(Moderation Herr Bäumle)
- ca. 20:00 Uhr Zusammenfassung der Ergebnisse (Herr Bäumle),
Schlusswort BM Quast

1_Einführung



Wer wir sind ...

- Architekten und Stadtplaner
- Gründung 2008
- Bürositz: Darmstadt
- 6 Mitarbeiter

Was wir tun ...

- **Betreuung von Architektenwettbewerben und Vergabeverfahren**
- Architektur (Hochbau und Wettbewerbe)
- Stadtplanung (informelle Planung und Wettbewerbe)
- Stadtgestaltung (Öffentlicher Raum)

Mehrfachbeauftragung Zähringer Höhe, Freiburg, 1. Preis, 2018,
Wettbewerb Ortsmitte Wellendingen, Anerkennung, 2009



Zur Zukunft des **COLLINI - CENTERS** wurden in einem Abstimmungsdialog mit den verschiedenen Fachbereichen eine Aufgabenbeschreibung erstellt.

Den Bürgern sollen u.a. folgende Punkte erläutert werden:

> Das Verfahren:

Was ist ein Wettbewerblicher Dialog?

> Die Aufgabe:

Was soll geplant werden ?

> Die Umsetzung:

Wie geht`s weiter ?

VERKAUF DES
COLLINI CENTERS

ERSTE BÜRGER-
INFORMATION

MANNHEIM²



07.02.2019
18:00 Uhr - 21:00 Uhr
Aula Eberhard-Gothein-Schule
U2, 2-4, 68161 Mannheim

Ziele der Stadt Mannheim:

- **Veräußerung** des städtischen Teil sogenannte „**Collini-Grundstück**“ an einen Investor **auf Grundlage eines im vorhin** ermittelten **Grundstückkaufpreises**
- Vergabe des Grundstücks **nach dem besten städtebaulichen Konzept**
- **keine Vorgabe für den Umgang mit dem bestehenden Bürogebäude** (z.B. Sanierung oder Sanierung mit Ergänzungen oder Abriss und Neubau)



Was ist ein wettbewerblicher Dialog:

Ein wettbewerbsähnliches Verfahren in mehreren Phasen zur Auswahl des besten Konzepts für die bauliche Entwicklung des COLLINI - Areal.

- 1. Teilnahmewettbewerb zur Auswahl von 7 Bewerbern (Investoren mit Architekten / Stadtplanern)**
- 2. Planungskonkurrenz zur Auswahl einer „short list“**
- 3. Ein bis zwei Dialogrunden: Überarbeitung der Lösungsvorschläge**
- 4. Angebotsphase**

In der Jury, dem **Fachgremium Planung** sind vertreten:

Sachgutachter:

- Bürgermeister
- Stadträte
- Vertreter der Eigentümergeinschaft
- Quartiersmanagerin Unterstadt
- Bezirksbeiräte

Fachgutachter:

- Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten und Investorenvertreter

Sachberater:

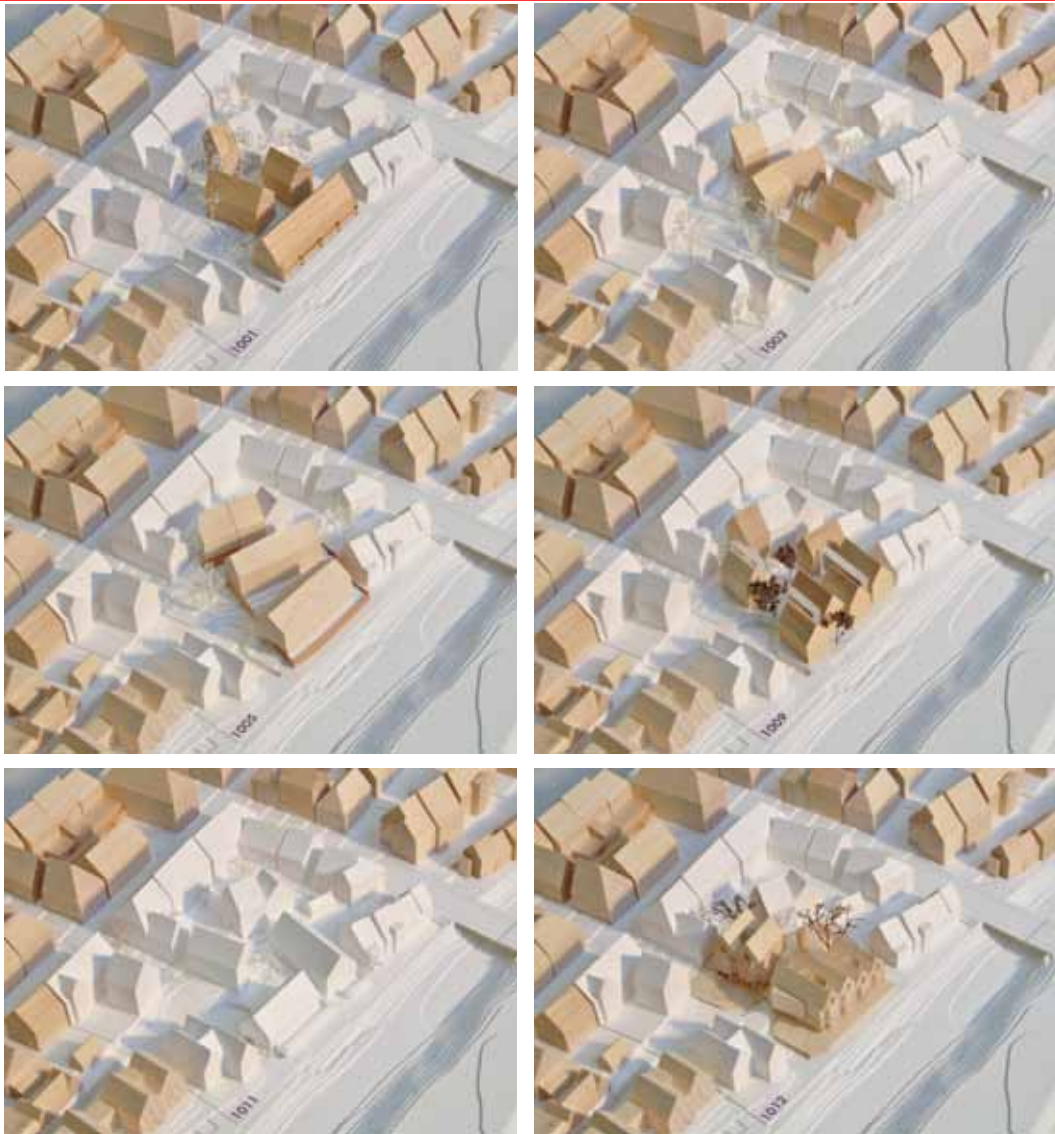
- Eigentümergeinschaft
- Vertreter der Verwaltung





Wie wird der Bürger einbezogen:

1. Heutige **Bürgerinformation** vor **Durchführung** des Verfahrens
2. **Bürgerworkshop** zwischen **Planungskonkurrenz** und **Dialogphase**:
 - > Vorstellung der „short list“ - Konzepte - Aufnahme der Hinweise/Anregungen der Bürger
 - > Formulierung von Überarbeitungshinweisen unter Einbeziehung des Fachgremiums Planung
3. **Bürgerinformation** und Präsentation des ausgewählten Konzepts **nach Abschluss** des Verfahrens



Was ist das Besondere:

Die Anonymität der Lösungsvorschläge gewährleistet eine Bewertung die alleine an der Aufgabenstellung orientiert ist.



1. Dialogphase - Planungskonkurrenz:

Aus einer Anzahl vom 7 **städtebaulicher Entwürfe** werden die vielversprechendsten **Lösungsvorschläge (short list)** für die weitere Dialogphase ausgewählt.

Die 1. Phase endet mit der Bildung einer short list an Dialogteilnehmer, mit denen die Dialogphase unter Wahrung der Anonymität fortgesetzt wird.



2. Dialogphase - Bürgerbeteiligung:

Beteiligung im laufenden Verfahren in Form eines Bürgerworkshops:

Die Lösungsvorschläge der „short list“ der Bürgerschaft werden durch das verfahrensbetreuende Büro unter Wahrung der Anonymität der Verfasser der Lösungsvorschläge präsentiert.

Die Lösungsvorschläge werden mit der Bürgerschaft diskutiert und das Ergebnis protokolliert.

Das Fachgremium Planung prüft die Eingaben der Bürgerschaft und wird diese in Überarbeitungshinweise umsetzen.

3. Dialogphase / Angebotsphase:

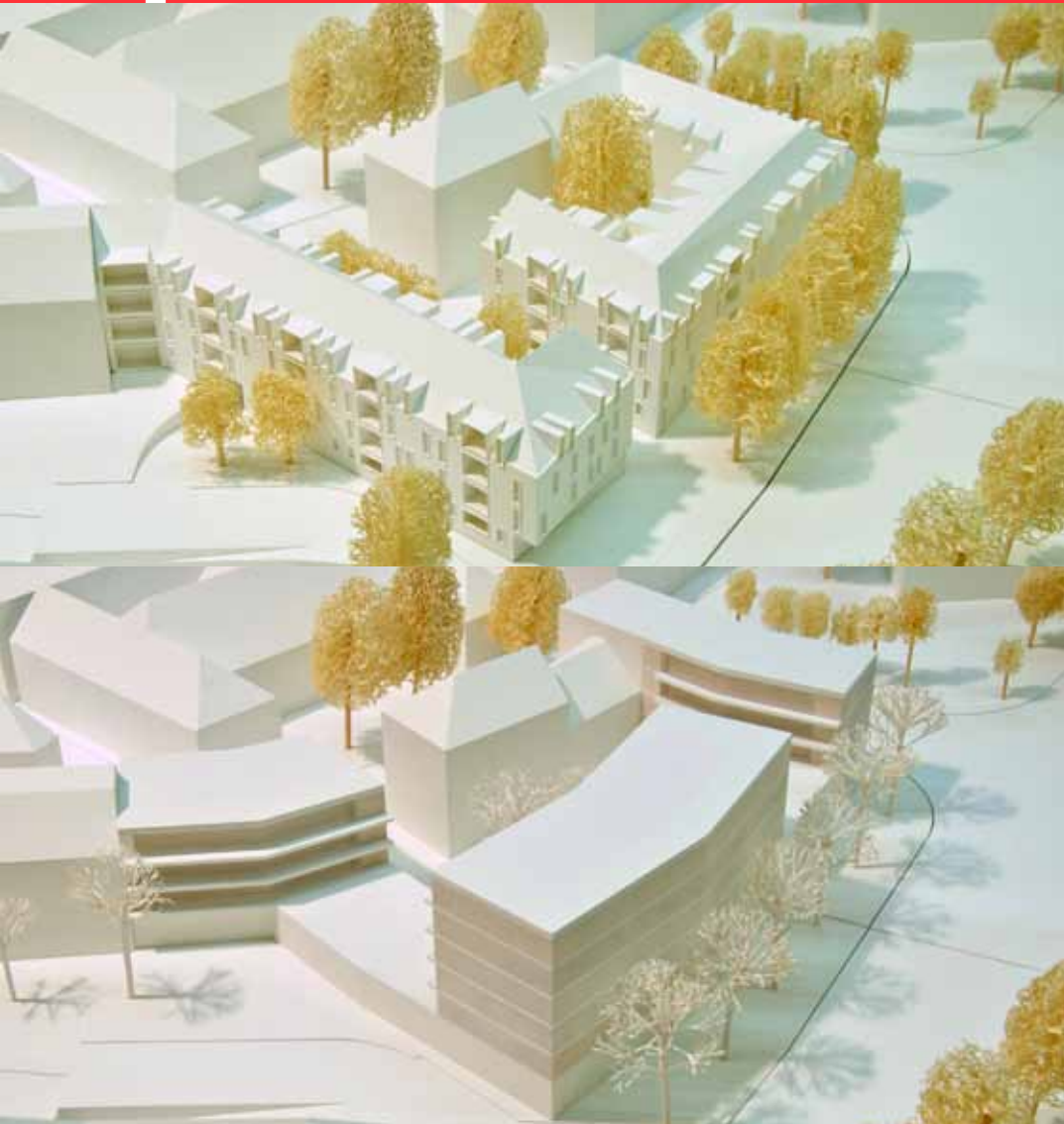
Je nach Ergebnis besteht die Möglichkeit eine weitere Dialogrunde durchzuführen.

Die verbleibenden Dialogteilnehmer werden anschließend zur finalen Angebotsabgabe aufgefordert.

Die finalen Angebote werden durch das Fachgremium Planung aufgrund bekannt gemachter Zuschlagskriterien bewertet.

Die Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat der Stadt Mannheim auf Grundlage der Empfehlung des Fachgremiums Planung.

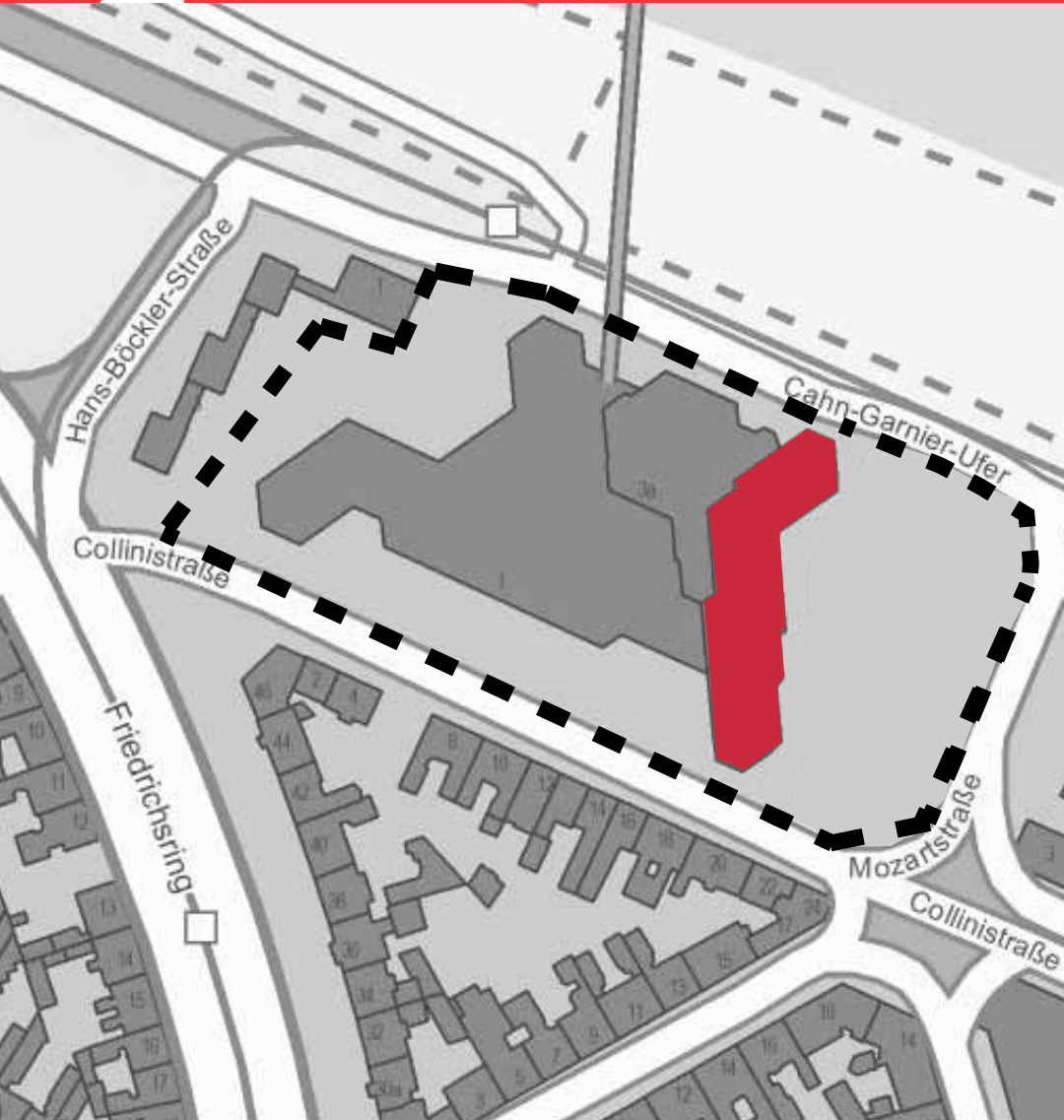




23.10.2018	Gemeinderat: Beschluss Durchführung Verfahren
23.01.2019	1. Fachgremiumssitzung: Vorbesprechung
31.01.2019	EU-Bekanntmachung
07.02.2019	Bürgerinfo
30.04.2019	2. Fachgremiumssitzung: Rückfragenbeantwortung
17.07.2019	3. Fachgremiumssitzung: Bestenauswahl (short list)
Sep 2019	Bürgerworkshop
Okt 2019	Fachgremiumssitzung: Pflichtenheft
Jan 2020	Fachgremiumssitzung: Vergabeempfehlung

2_Aufgabenstellung

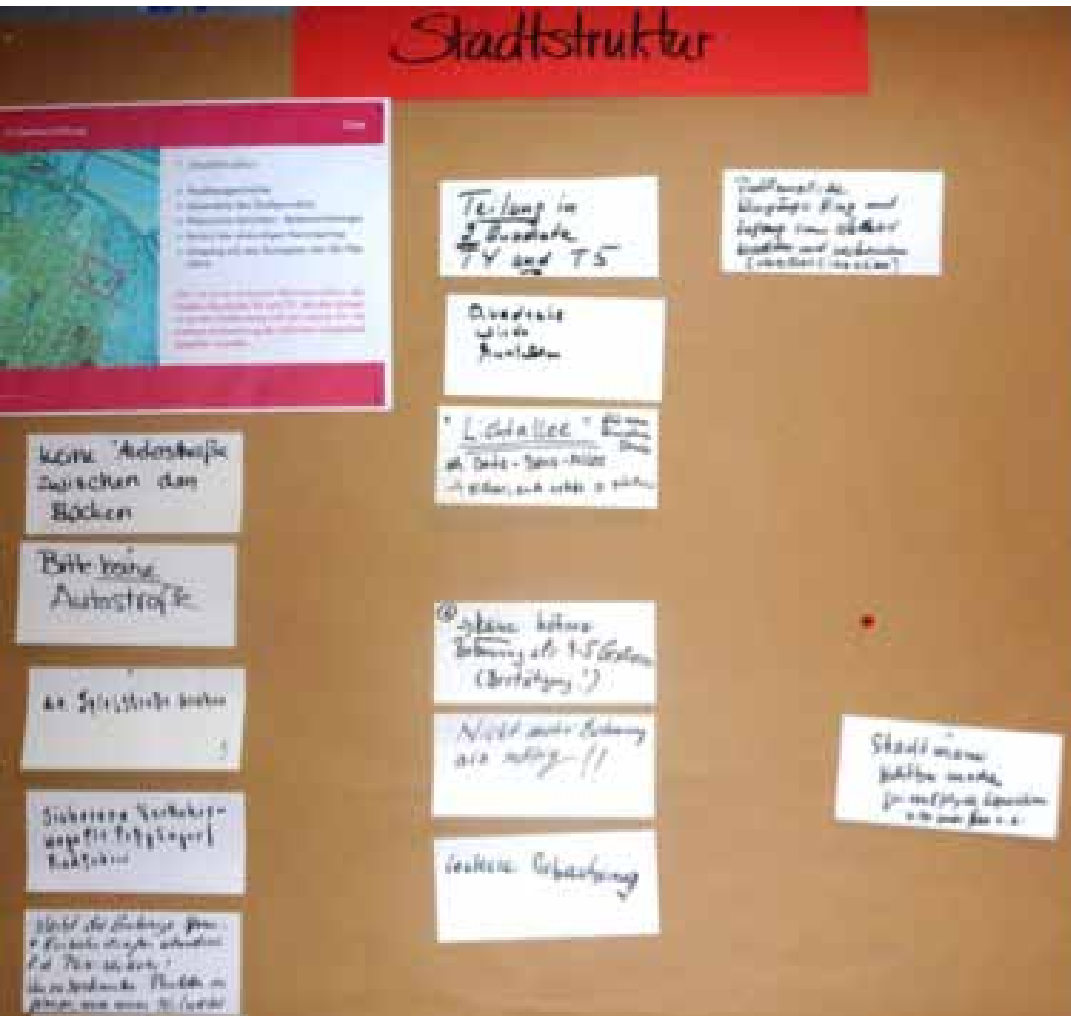
2 Aufgabenstellung



Ausgangslage:

- Beschluss der Stadt Mannheim zum Neubau eines Technischen Rathauses im Glücksteinquartier
- Entscheidung zum Verkauf der städtischen Teilgrundstücke im Bereich COLLINI - Areal
- Erhalt und Einbeziehung des vorhandenen Wohnturms und seiner Stellplätze in die Gesamtkonzeption
- Umgang mit der öffentlichen Fußwegverbindung Collini-Steg über das Grundstück

2 Aufgabenstellung



Städtebauliches Konzept:

- > Erhalt und Einbeziehung Wohnturm (Privateigentum) in die Neukonzeption
- > Umgang mit dem Gebäudebestand Bürogebäude + Zwischenbau: Grundsatzentscheidung, z.B.:
 - Sanierung
 - Sanierung mit Ergänzung
 - Abriss + Neubau
- > Berücksichtigung der Nachbarschaften
- > Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte

2

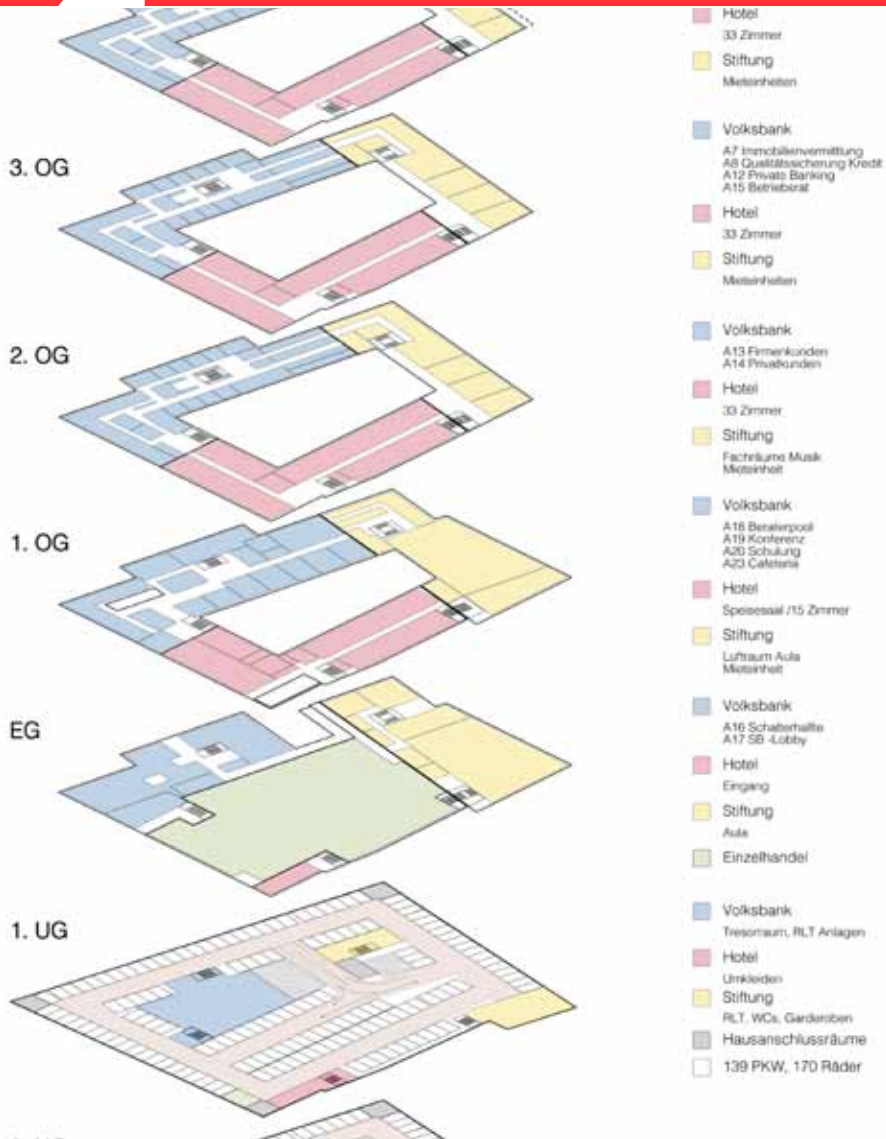
Aufgabenstellung



Nutzungskonzept:

- > Entstehung vielfältiger Nutzungen
- > Wohnnutzung wünschenswert, nach geltendem Planungsrecht jedoch nur ausnahmsweise zulässig
- > im Sockelbereich (EG+OG) Wohnnutzung nicht sinnvoll
- > nur Einzelhandelsflächen im kleinflächigen Bereich wünschenswert
- > Ausschluss folgender Nutzungen: Einzelhandel > 400 m², Tankstellen, Vergnügungsstätten, Hotels, Boarding Houses

2 Aufgabenstellung



Wohnnutzung:

- > Schaffung + Sicherung eines breiten Wohnungsangebots in unterschiedlichen Preissegmenten:
- > Nebeneinander verschiedener Wohnungsangebote zur Förderung sozialer Durchmischung
- > Berücksichtigung der Quote für preiswerten Wohnraum: 30 % (mindestens jedoch 20% der Wohnfläche) aller neu gebauten Wohnungen als preisgünstige Mietwohnungen



Integration einer viergruppigen KITA:

- > Anordnung vorzugsweise im Sockelbereich
- > je Gruppe min. 216 m² an Gebäudenetto Grundfläche + 200 m² an Außenfreifläche

2 Aufgabenstellung



Pkw-Stellplätze:

- PKW Stellplätze auf Grundlage LBO - BW (je Wohneinheit 1 Stp.)
- Anforderung an sonstige Nutzungen richten sich nach VwV - Stellplätze unter Berücksichtigung ÖPNV Bonus)
- Nachweis der Stp. für bestehendem Wohnturm
- Angebot an Ersatzstellplätzen für den Wohnturm während der Bauzeit
- Reduktion der oberirdische Stp. auf Minimum
- attraktive, zukunftsweisende Mobilitätsoptionen (Elektromobilität, Carsharing)

2 Aufgabenstellung



Fahrradstellflächen:

- Einbindung in übergeordnetem Rad- und Fußwegenetz
- Abstellplätze in wettergeschützten + abschließbaren Raum mit guter Zugänglichkeit
- je min. 2 Fahrradstellplätze je Wohnung
- sonstige Nutzungen nach VwV Stp.
- Berücksichtigung E - Mobilität

2 Aufgabenstellung



Zuschlagskriterien:

Bei der Bewertung der Qualität der städtebaulichen Entwürfe werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- > Städtebaulich/architektonisches Konzept
- > Freiraumkonzept
- > Nutzungskonzept
- > Umwelt- und Klimaaspekte
- > Prozessgestaltung und Gesamtwirtschaftlichkeit

Epilog

*„Drum hab ich gewünscht, es solle sich Herrmann auf Reisen bald begeben und sehen zum wenigsten Straßburg und Frankfurt **und das freundliche Mannheim, das gleich und heiter gebaut ist;** denn wer die Städte gesehen, die großen und reinlichen, ruht nicht künftig die Vaterstadt selbst, so klein sie auch sei, zu verzierern.“*

Johann Wolfgang von Goethe, Herrmann und Dorothea, 1797