Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: be		**22/118/01**		25.10.2022
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BVUA	08.11.2022	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	29.11.2022	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussvorlage
Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße/Ringelbachstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen - Auslobung Kooperatives Werkstattverfahren

Bezugsdrucksache
18/132/01, 18/005/126, 20/005/036, 20/005/038, 20/045/01, 20/045/02, 21/005/041.1

Beschlussvorschlag

Auf Grundlage der in Anlage 1 beigefügten Auslobungstext mit Stand vom 29.09.2022 wird auf dieser Grundlage ein Kooperatives Werkstattverfahren mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens bilden die Basis für den Bebauungsplan.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
-/-					

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

1. Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 27.11.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße/Ringelbachstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen gefasst, den Auslobungstext für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Areal Ypernkaserne/Aldimarkt im Ringelbach zu erarbeiten (GR-Drs 18/132/01). In der Zwischenzeit ist das Areal der Firma Aldi GmbH (siehe Mitteilungsvorlage GR-Drs 21/005/041.1) ausgeschieden. Gleichzeitig hat die Aldi GmbH beschlossen, nicht mehr Gegenstand des Wettbewerbs zu sein. Der Auslobungstext musste angepasst werden (GR-Drs 20/045/01 und 20/045/02).

2. Verfahren

Das nun verkleinerte Planungsgebiet von ca. 2,4 ha wird durch ein Werkstattverfahren mit drei qualifizierten Büros, die auch mit der weiteren Planung (bis LPH 5) beauftragt werden sollen, erfolgen. Das Verfahren wird als nicht-anonymes Werkstattverfahren durchgeführt. Es ermöglicht eine gute Beteiligung der bestehenden Nutzer/innen und Einwohner/innen. Die Auswahl der Teilnehmer/innen erfolgte durch die GWG Reutlingen und durch die Stadt Reutlingen.

Folgende Büros wurden angefragt und haben auch zugesagt:

- Walk Architekten und Bogevischs Büro, Freie Architekten in Arbeitsgemeinschaft, Reutlingen / München
- Schwille Architekten und Plan i architekten, Freie Architekten, beide Reutlingen
- S hoch 3 und Citiplan, Freie Architekten, Metzingen / Reutlingen

3. Aufgabe

Auf dem Areal soll ein zukunftsweisendes und lebendiges Quartier mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Kultur entwickelt werden. Ziel ist es, dass ca. 150 Wohneinheiten sowie 30-50 Wohneinheiten in Form einer Bauherrengemeinschaft und eine Quartiersgarage entstehen. Die gemäß der Wohnungsbauförderung festgelegten mind. 30% öffentlich geförderter Wohnraum sind bei der Planung einzuhalten.

Besonders den Nutzungen in den Erdgeschossbereichen sowie ergänzenden Versorgungseinrichtungen und andere Handelsnutzungen (20% Gewerbefläche), die das Quartier stärken, ist besondere Beachtung zu schenken. Die bestehenden Nutzungen sind weiterhin in den 3 Bestandskasernen vorzusehen, bzw. zu belassen. Perspektivisch angedacht soll ein Gebiet mit urbaner Dichte sowie qualitätsvollen und großzügigen Freiräumen geschaffen werden. Von den Teilnehmern/innen wird erwartet, dass sich die urbane Dichte sowie Freiräume und das städtebauliche Konzept im Standort einfügt. Das Quartier soll zu einem „Treffpunkt Ringelbach“ werden. Die Nutzungen der Erdgeschosszonen sollen hierbei die „Funktion der Mitte“ übernehmen und die Kommunikation fördern.

4. Bürgerdialog

Im Vorfeld wurden die Einwohner/innen an drei Informationsabenden über den Stand des Vorhabens informiert und zum Dialog mit der GWG und der Stadtverwaltung eingeladen. Hierbei haben sich die Einwohner/innen mit Ideen und Anregungen zum Auslobungstext eingebracht. Die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Lebensumfelds mit guter Nahversorgung war den Bürger/innen sehr wichtig. Die Ergebnisse der drei Bürgerdialoge sind in den Auslobungstext eingeflossen. Die kompletten Ergebnisse können auf der Internetseite der GWG unter : https://www.gwg-reutlingen.de/projektdetails/ypern-kaserne.html eingesehen werden.

5. „Wohnen von Morgen – Think Tank“

Die GWG hat im Vorfeld als Grundlagenschaffung einen Workshop zum Thema „Wohnen von Morgen – Think Tank“ veranstaltet. Die kompletten Ergebnisse des „Think Thank“ können auf der Internetseite der GWG unter : https://www.gwg-reutlingen.de/projektdetails/ypern-kaserne.html eingesehen werden.
Hierbei wurden für den Städtebau, die Architektur und des Mobilitätskonzepts die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Planung entwickelt. Die Ergebnisse des Workshops sind Anlage des Auslobungstextes.

6. Baugemeinschaften

Für Baugemeinschaften sind 30-50 Wohneinheiten als Neubau vorzusehen. Von den Teilnehmer/innen werden Vorschläge zur Parzellierung der Grundstücke erwartet (Anlage 2).

7. Bestandsgebäude/ Wohnfolgeeinrichtungen

Der Erhalt des Charakters des ehemaligen Kasernenareals und die Erhaltung von 3 Bestandsgebäuden sind Bestandteile der Auslobung. Die Bestandsnutzungen sollen in den Kasernengebäuden erhalten und ggf. auch erweitert werden. Zudem ist eine 5-gruppige Kindertageseinrichtung (Kita) auf dem Gelände zu integrieren. Es wird eine Überprüfung von den Teilnehmern/innen erwartet, wie diese Nutzungen auf dem Areal untergebracht werden können. Genaue Angaben über die Flächenverteilung und Nutzungsarten sind im Auslobungstext definiert.

8. Zeitplan

Juryvorbesprechung	08.12.2022
Versand der Auslobungsunterlagen	Januar 2023
Versand der Modellgrundplatte	Januar 2023
Kolloquium und Ortsbegehung	**KW 3/KW 4 2023**
Versand der Beantwortung der Rückfragen	KW 7 – KW 9 2023
Abgabe Planunterlagen und Modell 1. Phase	**09.06.2023**
Bürgerabend I	19./20./21.06.2023
Werkstatt mit Jury	**20./21./22.06.2023**
Abgabe Planunterlagen und Modell 2. Phase	**29.09.2023**
Bürgerabend II	16./17.10.2023
Jurysitzung	17./18.10.2023

9. Kosten

Die Umsetzung und Übertragung der Planung bzw. der Planungskosten sowie notwendiger gutachterlicher Untersuchungen und die Kosten des Wettbewerbes werden in einem städtebaulichen Vertag mit den Vorhabenträgern geregelt.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen

1. Auslobungstext vom 29.09.2022
1a. Auslobungstext mit Anlagen vom 29.09.2022 nur digital
2. Wohnprojekte Baugemeinschaften