

|   |              |                              |                 |                 |
|---|--------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen<br>61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung<br>Gz.: 61-4-Ge  |              | <b>24/022/01</b>             |                 | 01.02.2024      |
| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Datum</b> | <b>Behandlungszweck/-art</b> |                 | <b>Ergebnis</b> |
| BVUA  | 20.02.2024   | Vorberatung                  | nichtöffentlich |                 |
| GR  | 27.02.2024   | Entscheidung                 | öffentlich      |                 |
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Bebauungsplan ‚Orschel-Hagen West‘, Gemarkung/Flur Reutlingen - Ausschreibung zum wettbewerblichen Verfahren |              |                              |                 |                 |
| <b>Bezugsdrucksache</b><br>18/063/01, 22/078/01, 23/084/01  |              |                              |                 |                 |

### Beschlussvorschlag

Die Ausschreibung des wettbewerblichen Verfahrens ‚Inklusives Quartier Rappertshofen‘ wird als nicht offener zweiphasiger Planungswettbewerb entsprechend Anlage 1 beschlossen. Die Ergebnisse des Planungswettbewerbes bilden die Basis für den Bebauungsplan.

### Finanzielle Auswirkungen

| HHJ | Kontierung | Betrag in € | über-/<br>außerplanm. | Auswirkung | Erläuterung |
|-----|------------|-------------|-----------------------|------------|-------------|
|     |            |             |                       |            |             |

### Deckungsvorschlag

| HHJ | Kontierung | Betrag in € | Auswirkung | Erläuterung |
|-----|------------|-------------|------------|-------------|
|     |            |             |            |             |

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

Die Einrichtung für körper- und mehrfachbehinderte Erwachsene in Rappertshofen befindet sich seit vielen Jahren in einem dynamischen Wandel, weg von der großen Komplexeinrichtung, hin zu kleineren gemeindeintegrierten Dienstleistungsangeboten in alltäglicher städtischer Wohn- und Arbeitsumgebung. Eine Konversion der Einrichtung in Rappertshofen, parallel zum erfolgten Auf- und Ausbau dezentraler gemeindeintegrierter Wohnungen/ Wohngruppen, ist die Konsequenz der Ausrichtung der Versorgungsangebote an die UN-Konvention über die Rechte behinderter Menschen.

Im Mai 2018 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Orschel-Hagen West“ sowie die Vorbereitung und Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Sicherung der städtebaulichen Qualität (GR-Drs 18/063/01). In einer weiteren Sitzung von Juli 2022 wurden die Rahmenbedingungen u.a. auch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit

der Entwicklung definiert und die Weiterführung des Verfahrens beschlossen (GR-Drs 22/078/01). In seiner Sitzung am 28.09.2023 hat der Gemeinderat das Bebauungsplanverfahren „Pflegeheim Rappertshofen“ aufgestellt. Aufgrund der Dinglichkeit läuft die Planung des Pflegeheimneubaus parallel zum beabsichtigten Wettbewerbsverfahren und wird im Rahmen der wettbewerblichen Planungen entsprechend berücksichtigt werden (GR-Drs 23/084/01).

## **2. Wettbewerbliches Verfahren**

Die wichtigsten Ziele der Gebietsentwicklung sind die Öffnung und Weiterentwicklung des Geländes Rappertshofen bzw. des Plangebietes Orschel-Hagen West zu einem attraktiven, innovativen und inklusiven Stadtteil für alle Menschen. Dies soll ein Leben von Menschen mit Behinderung in der Mitte der Gesellschaft unterstützen und ist damit ein entschiedener Beitrag zur „Verhütung von Isolation und Absonderung von der Gemeinschaft“ (Artikel 19 UN-BRK).

Die genannten Ziele sollen unter anderem dadurch erreicht werden, dass die umgebenden Quartiere, insbesondere Orschel-Hagen, näher an Rappertshofen „heranrücken“. Die Qualitäten der Gartenstadt Orschel-Hagen sollen als urbanes Dorf fortgeführt und ergänzt werden. Dazu trägt auch eine gute Mischung aus einem wirtschaftlich tragfähigen (urbanen) Quartier einerseits und dem Erhalt der teils parkähnlichen Strukturen (alter Baumbestand, Tiergehege, Grünflächen) andererseits bei.

Für den Wettbewerb ist ein nicht offenes, zweiphasiges Verfahren vorgesehen. An der ersten Wettbewerbsphase werden 10 Büros teilnehmen können, davon sind drei Büros im Voraus gesetzt. Die weiteren 7 Teilnehmenden werden anhand fachlicher Eignungskriterien ausgewählt. Für die zweite Phase wird der Teilnehmerkreis auf die vier besten Büros reduziert. Ziel ist es, innovative Lösungen zu finden und einen Austausch zwischen allen relevanten Akteuren im Prozess zu ermöglichen.

Folgende Planungsbüros werden als gesetzte Teilnehmer eingeladen:

1. DeZwarte Hond, Köln
2. Sachs Architekten und Schwille Architekten, Reutlingen
3. Ipundh architekten, Kirchheim/Teck

Das Verfahren ist in zwei „Planungsphasen“ gegliedert. In der ersten Phase entwickeln die teilnehmenden Büros ihre Planungsidee und erarbeiten ein Grundkonzept für das Quartier. In der 1. Jurysitzung werden die Planungsentwürfe der Teilnehmer bewertet und die vier besten Konzepte ausgewählt. Diese vier Büros qualifizieren sich für die zweite Wettbewerbsphase.

In der zweiten Phase überarbeiten und vertiefen die teilnehmenden Büros ihren Entwurf und entwickeln ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept. In der folgenden Preisgerichtssitzung erfolgen die abschließende Beurteilung der Entwurfsarbeiten und die Platzierung der Planungsbüros.

Das Wettbewerbsverfahren, die Planungsaufgabe und die Zielsetzung sowie der Ablauf des zweiphasigen Wettbewerbs ist in den beiliegenden Auslobungsunterlagen (Anlage 1) ausführlich beschrieben.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wird mit dem ersten Preisträger das städtebauliche Konzept in Kooperation mit dem Vorhabenträger und der Verwaltung weiterentwickelt. Auf Basis des Siegerentwurfes wird das Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

#### **4. Weiteres Vorgehen und Kosten**

Das Preisgericht besteht aus Fachleuten und Vertretern des Vorhabenträgers sowie der Gemeinderatsfraktionen. Die Benennung der Vertreter aus dem Gemeinderat erfolgt durch die Fraktionen.

Die relevanten Termine für die Preisrichtervorbesprechung, für das Kolloquium und die Preisgerichtssitzungen werden nach Beschluss der Drucksache festgelegt und rechtzeitig bekannt gegeben.

Vorhabenträger und Auslober des wettbewerblichen Verfahrens ist der Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS). Der KVJS ist Eigentümer des fast 10 ha großen Plangebietes. Die Übernahme von Kosten für die Umsetzung und Übertragung der Planung, bzw. der Planungskosten sowie notwendiger gutachterlicher Untersuchungen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

gez.  
Stefan Dvorak

#### **Anlagen**

Anlage 1, Auslobungstext wettbewerbliches Verfahren